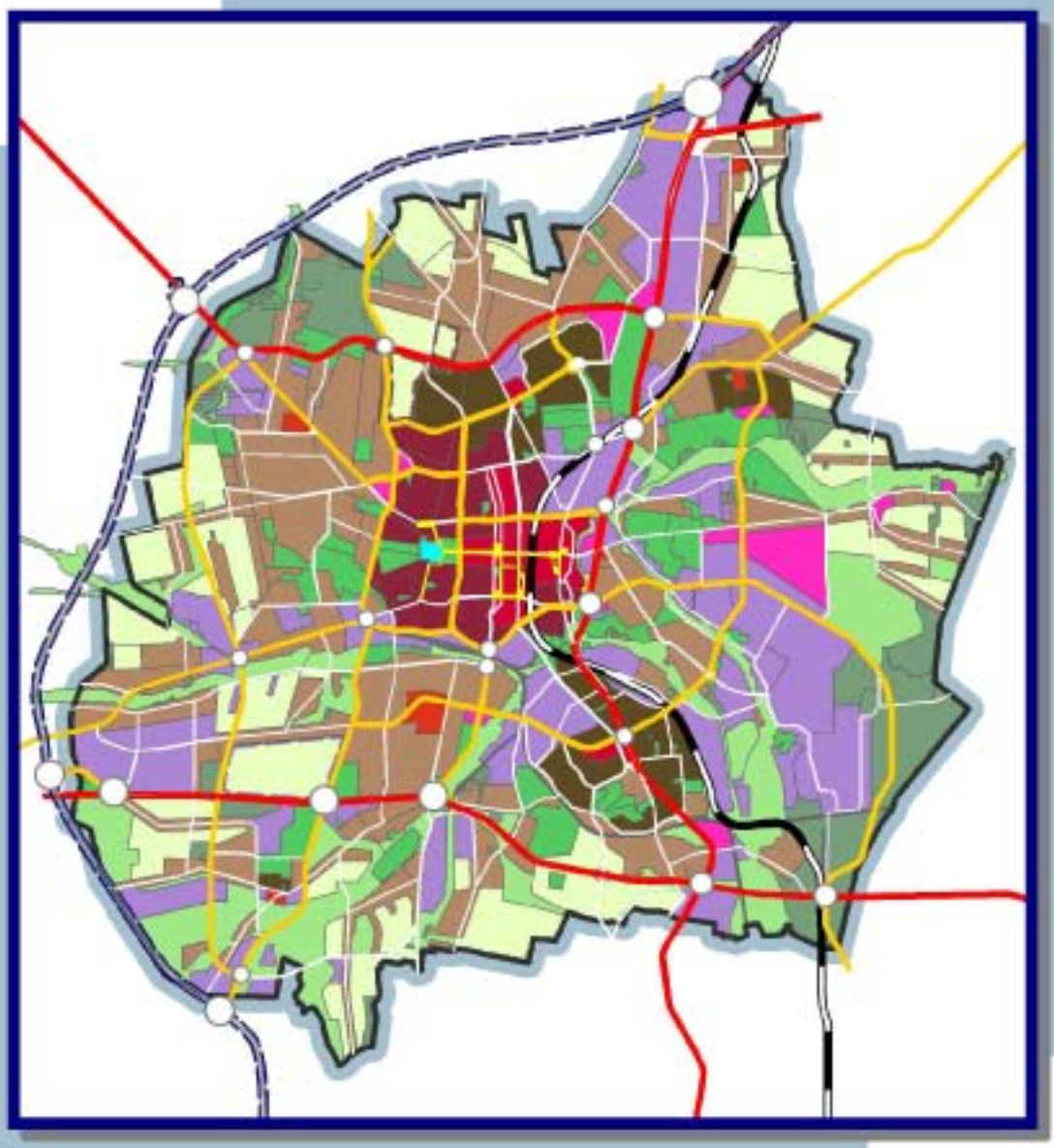
CZĘSTOCHOWA



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

BIURO ROZWOJU
REGIONU SP.Z O.O

Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr 34.VI.2015
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 15 stycznia 2015r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTA CZĘSTOCHOWY

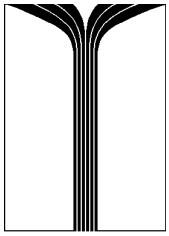
UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

przyjęty uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy
z dnia 21 listopada 2005 r.,
z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:
uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy
z dnia 8 listopada 2010 r.,
uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy
z dnia 15 lutego 2011 r.,
uchwałą Nr 457/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy
z dnia 30 sierpnia 2012 r.
uchwałą Nr 459/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy
z dnia 30 sierpnia 2012 r.
uchwałą Nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy
z dnia 22 listopada 2012 r.
uchwałą Nr 726/XL/2013 Rady Miasta Częstochowy
z dnia 11 lipca 2013 r.
uchwałą Nr 915/LI/2014 Rady Miasta Częstochowy
z dnia 10 kwietnia 2014
uchwałą Nr 34.VI.2015 Rady Miasta Częstochowy
z dnia 15 stycznia 2015r.

CZĘSTOCHOWA - styczeń 2015

OPRACOWANIE PROJEKTU STUDIUM :

ZESPÓŁ W SKŁADZIE
IWONA BATKOWSKA
WIESŁAW KONIECZNY
RAFAŁ MIARECKI
TOMASZ RUBINIEC CZŁONEK OIU KT-298
ZDZISŁAW WIELAND
JOLANTA SINGER – ZEMŁA
WOJCIECH TOMCZYK
MAREK ZEMŁA CZŁONEK OIU KT-047
OPRACOWANIE GRAFICZNE :
RAFAŁ MIARECKI, KRZYSZTOF MICHALIK



BIURO ROZWOJU REGIONU Sp. z o.o.
UL. ŚRODKOWA 5 40-584 KATOWICE

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM 1/2010:

ZESPÓŁ W SKŁADZIE
IWONA BATKOWSKA
MONIKA LUFT
RAFAŁ MIARECKI
TOMASZ RUBINIEC CZŁONEK OIU KT-298

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM 2/2011:

PRACOWNIA AUTORSKA ARCHITEKTONICZNA JERZY MODLINGER
Al. Wiśniowa 36a, 53-137 Wrocław
ZESPÓŁ:
ARCH. JERZY MODLINGER – GŁÓWNY PROJEKTANT CZŁONEK ZOIU Z-297
ARCH. EWA MODLINGER – PROJEKTANT

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM 3/2012:

MAŁGORZATA PIETRASZ CZŁONEK POIU KT-188
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA
URZĄD MIASTA CZĘSTOCHOWY

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM 4/2012:

JADWIGA ŚWIERCZYŃSKA CZŁONEK POIU KT-269
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA
URZĄD MIASTA CZĘSTOCHOWY

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM 5/2012:

IWONA BATKOWSKA
RAFAŁ MIARECKI
TOMASZ RUBINIEC CZŁONEK POIU KT-298

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM 6/2013:

MAREK PRZEDZIŃSKI-KT 301
MACIEJ PIWOWARCZYK
MAGDALENA MATYSIK
DAMIAN ABSALON
WSPÓŁPRACA:
ŁUKASZ NOCOŃ

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM 7/2014:
IWONA BATKOWSKA
RAFAŁ MIARECKI
TOMASZ RUBINIEC CZŁONEK POIU KT 298

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM 8/2015:

ELŻBIETA GRZELAK, ANNA RUDECKA, ANNA SZYMUSIK, EWA RUDNICKA, ŁUKASZ NOCOŃ
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA
URZĄD MIASTA CZĘSTOCHOWY

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I.A	Częstochowa w regionie	I - 1
I.B	Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu	I - 3
I.C	Infrastruktura techniczna	I - 8
I.D	Układ komunikacyjny	I - 20
I.E	Środowisko przyrodnicze	I - 25
I.F	Środowisko kulturowe, krajobraz	I - 33
I.G	Warunki i jakość życia mieszkańców	I - 44
I.H	Potrzeby i możliwości rozwoju miasta	I - 53
I.I	Stan prawny gruntów	I - 63
I.J	*Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium, położonego w dzielnicy Błeszno w rejonie ulic Bohaterów Katynia i Różanej*	*I - 64*
I.K	*Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium, położonego w dzielnicy Kiedrzyn między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości*	*I – 70*
I.L	*Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium, położonego w rejonie ulicy Korfantego*	*I – 74*
I.M	*Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium, położonego w rejonie ulic: Gminnej, św. Rocha i Krzemiennej*	*I – 78*
I.N	*Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium, położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej.*	*I - 84*
I.O	*Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium, położonego w rejonie ulic Ikara i Radomskiej.*	*I - 88*
I.P	*Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium, położonego w dzielnicy Lisiniec, w rejonie ulic – Wręczyckiej, Wielkoborskiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy*	*I - 92*

CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - USTALENIA OGÓLNE, DOTYCZĄCE CAŁEGO MIASTA

II.A	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów	II - 1
II.B	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	II - 7
II.C	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego	II - 20
II.D	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	II - 24
II.E	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	II - 25
II.F	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	II - 27
II.G	Obszary inwestycji celu publicznego	II - 38
II.H	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	II - 39
II.I	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	II - 44

CZĘŚĆ III - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW O RÓŻNYCH KIERUNKACH PRZEZNACZENIA

1. ZL	- tereny leśne oraz strefa zwiększania lesistości	III - 2
2. ZE	- tereny otwarte w ciągach dolin /pasma ekologiczne/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo–krajobrazowym wymagające ochrony	III - 3
3. ZU	- tereny zieleni urządzonej	III - 4
4. ZU/U	- tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	III - 5
5. RI	- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	III - 6
6. RII	- tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym	III - 7
6a. RII/PU	*- tereny rolne wskazane dla rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnej*	*III - 8*
7. RIII/PU	- tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji strategicznych	III - 9
8. RIII/MN	- tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego	III - 10
9. MW	- tereny zabudowy wielorodzinnej	III - 11
10. MN	- tereny zabudowy jednorodzinnej	III - 12
11. UR/MN	- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności	III - 13
11a. UR/MNI	*- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej o niskiej intensywności*	*III - 14*
12. CH	- tereny centrum miasta i subcentrów handlowo-usługowych	III - 15
13. CU	- tereny zabudowy śródmiejskiej z przewagą usług publicznych	III - 16
14. UH	- tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych	III - 17
15. MWU	- tereny zabudowy mieszanej: wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej	III - 18
16. U/MN	- tereny zabudowy mieszanej: usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	III - 19
17. UKS	- teren Pomnika Historii Sanktuarium Jasnogórskie	III - 20
18. PU I	- tereny przemysłowe	III - 21
19. PU II	- tereny przemysłowo - usługowe	III - 22
20. PUH	- tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	III - 23
21. U/ZU	- tereny usług z zielenią urządzoną	III - 24
22. ZC	- tereny cmentarzy	III - 25

23. TK - tereny kolei III - 26
24. S, GP, G, Z, L - tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych III - 27

CZĘŚĆ IV – UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM IV - 1

CZĘŚĆ IV A - UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY BŁESZNO W REJONIE ULIC BOHATERÓW KATYNIA I RÓŻANEJ *IV – 6*

CZĘŚĆ IV B- UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY KIEDRZYN MIĘDZY ULICAMI: SEJMOWĄ, LUDOWĄ I MŁODOŚCI *IV - 7*

CZĘŚĆ IV C- UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY KORFANTEGO SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO *IV - 9*

CZĘŚĆ IV D - UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY GRABÓWKA W REJONIE ULIC GMINNEJ, ŚW. ROCHA I KRZEMIENNEJ *IV - 12*

CZĘŚĆ IV E - UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY ZAWODZIE-DĄBIE W REJONIE ULIC: LEGIONÓW, ZŁOTEJ, SREBRNEJ I MORENOWEJ *IV - 15*

CZĘŚĆ IV F - UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC IKARA I RADOMSKIEJ *IV - 18*

CZĘŚĆ IV G - UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY LISINIEC, W REJONIE ULIC – WRĘCZYCKIEJ, WIELKOBORSKIEJ I GRANICY ADMINISTRACYJNEJ MIASTA CZĘSTOCHOWY *IV - 20*

CZĘŚĆ V – MATERIAŁY PLANISTYCZNE SPORZĄDZONE NA POTRZEBY STUDIUM V - 1

CZĘŚĆ GRAFICZNA

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - mapa w skali 1:10 000

USTALENIA STUDIUM - CZĘŚĆ GRAFICZNA.
Ujednolicony rysunek studium, skala 1:10 000, stanowiący załącznik Nr 7 do uchwały

CZĘŚĆ I

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I.A CZĘSTOCHOWA W REGIONIE

Częstochowa jest duchową stolica Polski. Miasto, za sprawą Sanktuarium Jasnogórskiego, znane jest na całym świecie jako ośrodek kultu maryjnego. Jego oddziaływanie nie ogranicza się jednak wyłącznie do sfery duchowej. Częstochowa jest również wielofunkcyjnym ośrodkiem miejskim o znaczeniu krajowym, stolicą jednego z czterech subregionów województwa śląskiego, dynamicznie rozwijającym się centrum akademickim. Miasto liczy 250 tys. mieszkańców i jest drugim co do liczebności populacji miastem województwa śląskiego, a dwunastym w Polsce.

1. Położenie miasta w strukturze osadniczej kraju

W krajowym modelu zrównoważonego rozwoju wg „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania *kraju"* Częstochowa określona jest jako ośrodek równoważenia rozwoju o znaczeniu krajowym. Objęta jest potencjalnym pasmem przyspieszonego rozwoju związanego z rozwojem infrastruktury technicznej (budowa autostrady A1).

Częstochowa jest również objęta potencjalną strefą wielofunkcyjnego, ekologicznie uwarunkowanego rozwoju - aktywnej restrukturyzacji.

2. Rola miasta w regionie – ustalenia planu zagospodarowania województwa śląskiego

Według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego, Częstochowa jest ośrodkiem miejskim o znaczeniu krajowym. Miasto leży w ciągu korytarza komunikacyjnego o znaczeniu europejskim - autostrada A1. Wokół tego korytarza wyznaczone zostało również pasmo przyspieszonego rozwoju.

Ustalenia planu zagospodarowania województwa śląskiego wyznaczają na terenie Częstochowy następujące cele i kierunki rozwoju:

CEL I. Dynamizacja i restrukturyzacja przestrzeni województwa:

- *strefa aktywności gospodarczej – wykreowania strategicznych, kompleksowo zagospodarowanych obszarów rozwoju przedsiębiorczości, innowacji gospodarczej i transferu technologii,*

CEL II. Wzmocnienie funkcji węzłów sieci osadniczej:

- *ośrodek centralny aglomeracji rozwijający funkcje metropolitalne,*
- *obszar aglomeracji – wzmocnienie więzi pomiędzy ośrodkami i skonsolidowanie ich w zorganizowaną strukturę osadniczą, podniesienie jakości przestrzeni, zdynamizowanie funkcji gospodarczych i usługowych,*
- *ośrodek krajowy wielofunkcyjny, koncentrujący działania w kierunku podniesienia jakości przestrzeni miejskiej i zdynamizowania funkcji gospodarczych, usługowych oraz umacniania pozycji w sieci krajowych ośrodków równoważenia rozwoju,*
- *strefa wzrastającej koncentracji potencjału gospodarczego i umacniania związków między ośrodkami.*

CEL III. Ochrona zasobów środowiska, wzmocnienie systemu obszarów chronionych i wielofunkcyjny rozwój terenów otwartych.

- *Obszary ochrony przyrody objęte ochroną prawną do zachowania walorów przyrodniczych,*
- *Obszary ochrony zasobów środowiska wskazywane do ochrony zasobowej i jakościowej wód powierzchniowych i podziemnych,*
- *lasy wskazywane do zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania, podjęcia działań dla zwiększenia bioróżnorodności oraz poprawy stanu sanitarnego,*
- *gleby I-IV klasy bonitacyjnej użytków rolnych preferowane do wykorzystania rolniczego,*
- *obszary ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*
  - *Sanktuarium Jasnogórskie - obiekt proponowany do wpisu na listę światowego dziedzictwa UNESCO,*
  - *układ przestrzenny do rewitalizacji*

CEL VI. Rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury.

Transport drogowy:

- *przebieg autostrady*
- *projektowana droga krajowa Nr. 46*

Transport kolejowy:

- *linia kolejowa międzynarodowa*

Infrastruktura techniczna:

- *projektowany gazociąg śr. 500*
- *węzeł gazowniczy*

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego wskazane zostały inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz zadania służące ich realizacji.

Wykaz zadań zlokalizowanych w granicach Częstochowy zawarty jest w ustaleniach studium (część II.G. str. II-37).

I.B PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1. Stan przeznaczenia terenów

W granicach administracyjnych miasto Częstochowa zajmuje powierzchnię 159,61 km^2. Zasady zagospodarowania terenów na obszarze miasta regulują:

- *miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1 stycznia 1995 roku (patrz tabl. I.1),*
- *w obszarach, w których nie sporządzono dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - decyzje administracyjne wydawane na wniosek inwestorów - o warunkach zabudowy terenu lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

Do 31 grudnia roku 2003 na obszarze miasta obowiązywał Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego – zmiana planu, przyjęty uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994 r. Plan ten utracił moc prawną na mocy art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. w brzmieniu ustalonym zmianą ustawy z dnia 13 lipca 2000 r.

Pomimo utraty mocy prawnej plan ogólny nadal istotnie wpływa na możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje taką wydaje się na terenach, które były objęte zgodą na przeznaczenie nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu tego planu (pod warunkiem spełnienia innych wymogów określonych w ustawie). W praktyce oznacza to wszystkie tereny, które w planie ogólnym były przeznaczone na cele nierolnicze lub nieleśne.

Po 1 stycznia 1995 roku na terenie Częstochowy uchwalonych zostało 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na koniec czerwca 2004 r.), które obejmują łącznie powierzchnię 402 ha ha (stanowi to ok. 2,5% powierzchni całego miasta).

W trakcie sporządzania znajduje się 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one obszar 233 ha (stanowi to ok. 1,5% całkowitej powierzchni miasta).

☞ *Granice obowiązujących planów oraz planów w trakcie opracowywania przedstawiono na mapie: „„Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego''*

Tabl. I.1. Wykaz uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

l.p.	Nazwa planu	Pow.	numer i data uchwały Rady Miasta	Nazwa i nr Dziennika Urzędowego oraz data publikacji	data wejścia w życie
1	*Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla terenu położonego między ulicami: Aleją Jana Pawła II, Księdza Jerzego Popiełuszki, Edwarda Mąkoszy oraz Franciszka Żwirki i Stanisława Wigury*	*1 ha*	*337/XL/97 22-V-1997 r.*	*Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 16 z dnia 4 lipca 1997 r.*	*19-VII-1997 r.*
2	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren ośrodka usługowego w dzielnicy Parkitka*	*3 ha*	*351/XXIX/2000 26-VI-2000 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 33 z dnia 25 września 2000 r.*	*10-X-2000 r.*
3	*Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy*	*140 ha*	*817/LXII/02 16-V-2002 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 51 z dnia 19 lipca 2002 r.*	*3-VIII-2002 r.*
4	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kucelin Łąki w Częstochowie*	*62 ha*	*883/LXVI/02 27-VIII-2002 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 62 z dnia 9 września 2002 r.*	*24-IX-2002 r.*
5	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Tatrzańskiej w dzielnicy Gnaszyn w Częstochowie*	*38 ha*	*72/IX/2003 7-IV-2003 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 47 z dnia 23 maja 2003 r.*	*7-VI-2003 r.*
6	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulic: Bardowskiego i Daniłowskiego w Częstochowie*	*9,5 ha*	*230/XXI/2003 24-XI-2003 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 54 z dnia 29 czerwca 2004 r.*	*14-VII-2004 r.*

l.p.	Nazwa planu	Pow.	numer i data uchwały Rady Miasta	Nazwa i nr Dziennika Urzędowego oraz data publikacji	data wejścia w życie
7	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Drzewnej i Zbawiciela w dzielnicy Gnaszyn w Częstochowie*	*3,5 ha*	*320/XXIX/2004 5-IV-2004 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 54 z dnia 29 czerwca 2004 r.*	*30-VII-2004 r.*
8	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia realizacji Lubliniec-Częstochowa – odcinek I.*	*23,5 ha*	*612/XLIII/2005 18-IV-2005 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 78 z dnia 22 czerwca 2005 r.*	*23-VII-2005 r.*
9	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia realizacji Lubliniec-Częstochowa – odcinek II.*	*44 ha*	*613/XLIII/2005 18-IV-2005 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 78 z dnia 22 czerwca 2005 r.*	*23-VII-2005 r.*
10	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia realizacji Częstochowa-Bobry.*	*11,5 ha*	*610/XLIII/2005 18-IV-2005 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 78 z dnia 22 czerwca 2005 r.*	*23-VII-2005 r.*
11	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji gazociągów wysokiego ciśnienia DN 200.*	*23 ha*	*611/XLIII/2005 18-IV-2005 r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 78 z dnia 22 czerwca 2005 r.*	*23-VII-2005 r.*
12	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla zmiany przebiegu zachodniej obwodnicy miasta na odcinku od ul. Okulickiego w kierunku ul. Małopolskiej i zmiany zagospodarowania terenów przyległych.*	*43 ha*	*727/XLVI/2005 27-VI-2005r.*	*Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 97 z dnia 9 sierpnia 2005 r.*	*9-IX-2005 r.*

Tabl. I.2. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

l.p.	numer uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu	Nazwa planu	pow.	data podjęcia uchwały
13	*349/XXVIII/2000*	*Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren centrum usługowego w dzielnicy Raków*	*28 ha*	*19 czerwca 2000 r.*
14	*494/XXXIV/2000*	*Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy /polegająca na : 1. zmianie klasyfikacji ulic Szajnowicza-Iwanowa, L. Okulickiego, Św. Krzysztofa z klasy Z (zbiorcza) na klasę G (główna), 2. zmianie szerokości pasa drogowego ulicy Okulickiego w liniach rozgraniczających/*	*17,5 ha*	*29 listopada 2000 r.*
15	305/XXVIII/2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Parkitka	27,5 ha	15 marca 2004 r.
16	361/XXXI/2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Wyczerpy	32 ha	31 maja 2004 r.
17	362/XXXI/2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na Drodze Krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy	6 ha	31 maja 2004 r.
18	363/XXXI/2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb lokalizacji fragmentu projektowanego północnego obejścia miasta Częstochowy na odcinku od ulicy Ikara do ulicy św. Rocha	6 ha	31 maja 2004 r.
19	364/XXXI/2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb lokalizacji fragmentu projektowanego północnego obejścia drogowego miasta Częstochowy na odcinku od ul. św. Brata Alberta do ulicy Ludowej	30 ha	31 maja 2004 r.
20	439/XXXIII/2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Srebrnej, Drogowców i Alei Wojska Polskiego	58 ha	5 lipca 2004 r.

l.p.	numer uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu	Nazwa planu	pow.	data podjęcia uchwały
21	441/XXXIII/2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedłużenia ulicy Śląskiej do Alei Monte Cassino	8 ha	5 lipca 2004 r.
22	728/XLVI/2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Kanonierów w dzielnicy Stradom	7,5 ha	27 czerwca 2005
23	756/XLVIII/2005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Krakowskiej w Częstochowie	12,5 ha	29 sierpnia 2005

Nr w kol. "l.p." w tabl. I.1 i I.2 identyfikuje obszar planu na mapie „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"

2. Zgody na nierolnicze przeznaczenie terenów

Dla planów zagospodarowania przestrzennego opracowanych w Częstochowie uzyskano zgody na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

☞ *Tereny, które uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przedstawiono na mapie „Analiza glebowo – rolnicza" (patrz : V. Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby studium, pkt 2.3).*

Tabl. I.3. Wykaz dotychczas uzyskanych zgód na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Organ wydający zgodę	numer decyzji	grunty wyłączone
Urząd Wojewódzki w Częstochowie – Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami [1)]	*G. III – 4410/43/86 z dn. 26.05.1986 r.*	*kl. V - 129,0 ha* *kl. IV - 18,8 ha*
Minister Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej [1)]	*GZU.ot. 0601/2-15101/77/86 z dn. 28.08.1986 r.*	*kl. III - 40,0 ha* *kl. IV - 851,7 ha*
Urząd Wojewódzki w Częstochowie – Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami [1)]	*G.III – 4410/43/86 z dn. 12.11.1986 r.*	*kl. V - 440,8 ha* *kl. VI - 39,1 ha*
Minister Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej [1)]	*GZM. ot. 0602/z 15101/77/86/87/88 z dn. 25.01.1988 r.*	*kl. III - 1,6 ha* *kl. VI - 45,3 ha*
Urząd Wojewódzki w Częstochowie – Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami [1)]	*G.III – 4410/12/88 z dn. 03.03.1988 r.*	*kl. V - 0,2 ha* *kl. VI - 2,7 ha* *lasy - 1,9 ha*
Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej [1)]	*GZU.pg.0602/z-15101/19/90 z dn. 01.06.1990 r.*	*kl. III - 4,1 ha* *kl. IV - 36,1 ha*
Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej [1)]	GZ.tr.0602/z-15101/94 z dn. 26.10.1994 r.	*kl. III - 56,3 ha* *kl. IV - 141,3 ha*
Urząd Wojewódzki w Częstochowie – Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami [1)]	*GKG-V-6112/82/94 z dn. 27.10.1994 r.*	*kl. V - 115,3 ha* *kl. VI - 15,8 ha* *lasy - 20,5 ha*
Rada Miasta Częstochowy [2)]	*Uchwała Nr 28/IV/94 z dn. 27.10.1994 r.*	*kl. III - 0,2 ha* *kl. IV - 540,6 ha* *kl. V - 399,6 ha* *kl. VI - 26,9 ha*
Wojewoda Śląski [3)]	*ŚR-X-7711/14/02 z dn. 26.08.2002 r.*	*kl. IV - 9,5 ha*
Wojewoda Śląski [3)]	*ŚR.VII.6/6112/D26/02 z dn. 16.10.2002 r.*	*lasy - 0,4 ha*

1) Na podstawie art.7 ust.1 i ust.2 ustawy z 26.03 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 11 poz.79 z późniejszymi zmianami)

2) Na podstawie art.7 ust.5 ustawy z 26.03.1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w brzmieniu określonym w art.15 ustawy z 4.10 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 103, poz. 446 z 1991 r.)

3) Na podstawie art.7 ust.2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr.16, poz.78 z późniejszymi zmianami)

3. Wnioski do studium

W toku prac nad studium zebrano, przeanalizowano i rozpatrzono wnioski o zmianę przeznaczenia terenów złożone do studium. Rozpatrzono również wnioski o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego składane w latach 1997 – 2003.

Wykaz wniosków złożonych do studium zawarty jest w dokumentacji prac planistycznych (pkt 4).

4. Stan użytkowania i zagospodarowania terenów

Struktura przestrzenna Częstochowy w generalnym ujęciu sprawia wrażenie klarownej i uporządkowanej, na co składa się:

- *regularny kształt obszaru zurbanizowanego, z centralnie zlokalizowaną dzielnicą śródmiejską o wysokiej intensywności zabudowy oraz promienistym układem historycznych dróg prowadzących do miasta, będących zarazem osiami widokowymi na symbol miasta - klasztor na Jasnej Górze,*
- *wyróżniający się czytelnością układ zwartej zabudowy historycznego centrum miasta, uformowany wokół osi Alei Najświętszej Maryi Panny łączącej Sanktuarium Jasnogórskie ze Starym Rynkiem,*
- *struktura zabudowy otaczającej śródmieście - stopniowo rozluźniającej się i obniżającej wysokość w miarę oddalania od centrum miasta, z dzielnicami budownictwa wielorodzinnego skupionymi w dwóch obszarach przylegających do dzielnicy śródmiejskiej od południa i północy;*
- *podstawowy układ drogowy o czytelnej strukturze, z dużym udziałem dróg o wysokich parametrach.*

W skali lokalnej w zagospodarowaniu przestrzennym w wielu częściach miasta daje się jednak zauważyć brak ładu przestrzennego. Jego przejawami są :

- *przestrzenne rozproszenie zabudowy jednorodzinnej i występowanie różnego rodzaju działalności gospodarczych w osiedlach mieszkaniowych, co obniża ich estetykę i jest niejednokrotnie źródłem uciążliwości dla mieszkańców,*
- *postępująca obudowa dróg łączących Częstochowę z regionem rozmaitymi obiektami handlowo-usługowymi i produkcyjnymi, co nie sprzyja atrakcyjności wizerunku miasta jako ośrodka pątniczego i turystycznego,*
- *niedokończone, a przez to nieczytelne i niefunkcjonalne układy dróg lokalnych i dojazdowych,*
- *brak w pełni ukształtowanych lokalnych (dzielnicowych) ośrodków usługowo-handlowych,*
- *różnorodność form architektonicznych w osiedlach indywidualnej zabudowy jednorodzinnej, co przy niewielkich rozmiarach działek i słabym nasyceniu zielenią wysoką sprawia wrażenie chaosu.*

Inne zjawiska w zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające kontroli planistycznej ze strony gminy (nie tylko ze względu na dbałość o atrakcyjny wygląd miasta, ale ze względu na potencjalne skutki funkcjonalne i społeczno-gospodarcze) to:

- *powstawanie centrów handlowych poza ośrodkami wyznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego (np. kompleks Tesco - Castorama)*
- *przekształcenia terenów zlikwidowanych zakładów przemysłowych w okolicach śródmieścia.*

Obecny stan struktury przestrzennej miasta jest wypadkową kilku czynników:

- *ustaleń nieobowiązującego już planu ogólnego (który powstał w czasie, gdy w całym kraju dążono do uelastyczniania planów i umożliwienia swobodnego rozwoju prywatnych inwestycji), a zakładając osiągnięcie przez Częstochowę poziomu zaludnienia sięgającego 300 tys., wyznaczał pod zabudowę mieszkaniową rozległe obszary, nie narzucając zarazem wielu ograniczeń zagospodarowania terenu;*
- *rozdrobnienia własnościowego gruntów na terenie miasta, z dominującym udziałem własności prywatnej oraz przepisów prawa, które zapewniają właścicielowi terenu przeznaczonego pod zabudowę prawo zagospodarowania tego terenu, abstrahując od kosztów jakie pociąga to za sobą dla budżetu miasta (konieczność budowy infrastruktury technicznej).*

Odzwierciedleniem stanu ukształtowania struktury przestrzennej jest bilans stanu zagospodarowania terenów według głównych rodzajów użytkowania zawarty w Tabl. I.4.

Tabl. I.4. Stan zagospodarowania terenów zainwestowanych (wg stanu na luty 2003 r.)

Funkcja (rodzaj użytkowania terenu)		Powierzchnia terenów zainwestowanych (ha)		
		ukształtowana	*kształtująca się*	*do przekształceń*
zabudowa jednorodzinna	**MN**	2 369,7	1 366,3	4,5
zabudowa wielorodzinna	**MW**	452,4	44,5	
zabudowa śródmiejska	**MU**	145,3	28,9	
usługi komercyjne	**U**	107,7	61,5	2,0
usługi publiczne	**UP**	300,8	5,7	0,3
dworce, zajezdnie	**UP,K**	19,0	2,2	
produkcja, usługi, handel	**PUH**	308,0	187,7	1,9
przemysł	**P**	567,4	60,5	103,3
stacje paliw	**KS**	7,2	0,8	
parkingi, garaże	**KP**	14,2	16,8	
ogródki działkowe	**ZD**	216,7	44,4	
parki, sport i rekreacja	**ZPU**	116,2	39,6	2,2
cmentarze	**ZC**	54,7	19,8	
obsługa produkcji rolnej, hodowla, ogrodnictwo	**R**	78,8	220,1	37,8
infrastruktura techniczna	**IT**	90,8	2,1	
tereny nieurządzone	**ZN**	0,7		5,0
OGÓŁEM (ha) :		**4 849,5**	**2 100,9**	**157,0**
% gruntów miasta ogółem (15961 ha):		**30,4%**	**13,2%**	**0,010%**

źródło: Biuro Rozwoju Regionu Katowice,
na podst. inwentaryzacji terenu (patrz: V - Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby studium, pkt 2.1)

Pozostałe tereny (tereny otwarte, drogi, koleje, wody) zajmują powierzchnię 10 236,6 ha (64,1% powierzchni całego miasta), z czego ok. 8200 ha tworzą gospodarstwa rolne. Jest to w znacznej mierze stan formalny, ponieważ odłogi i ugory zajmują blisko połowę, a grunty uprawne - tylko 1/4 powierzchni gospodarstw rolnych.

Tabl. I.5. Użytkowanie gruntów w gospodarstwach rolnych w 2002 r.

	Ogółem		w tym w gospodarstwach indywidualnych	
	ha	**%**	**ha**	**%**
Użytki rolne	***7277,44***	***88,8%***	***6522,76***	***0,88***
grunty orne	*6099,22*	*74,4%*	*5531,67*	*0,75*
sady	*71,49*	*0,9%*	*71,39*	*0,01*
łąki trwałe	*982,92*	*12,0%*	*814,89*	*0,11*
pastwiska trwałe	*123,81*	*1,5%*	*104,81*	*0,01*
Lasy i grunty leśne	***143,81***	***1,8%***	***126,41***	***0,02***
Pozostałe grunty	***776,2***	***9,5%***	***737,88***	***0,1***
OGÓŁEM:	***8197,45***		***7387,05***	

źródło: GUS : Powszechny Spis Rolny 2002

☞ *Dotychczasowy stan użytkowania terenów przedstawia mapa „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego". Szczegółowy obraz stanu przeznaczenia i zagospodarowania terenów przedstawiony jest na mapie „Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na tle dotychczasowego zainwestowania i przeznaczenia terenów" (patrz : V - Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby studium, pkt 2.2).*

I.C INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Zaopatrzenie w wodę

Zasilanie miasta w wodę pitną i przeznaczoną do celów produkcyjnych następuje z wodociągów magistralnych z kierunków: Łobodno (Ø 600 mm), Wierzchowisko (Ø 400 mm), Olsztyn (Ø 1000 mm) i Blachownia (Ø 300 mm) oraz z ujęć lokalnych, z których głównym jest ujęcie Mirów - Srocko - Olsztyn, *o wydajności 52 800 m3/dobę (średnia produkcja wody z tego ujęcia w latach 1996-2001 - 33 000 m3/d, przeciętne wykorzystanie - 62,5%). Wydajność ujęcia Wierzchowisko wg pozwolenia wodnoprawnego wynosi 26 400 m3/d (jest wykorzystywane średnio w 60,8%), ujęcia Łobodno - 19 296 m3/d (27,6% wykorzystania), a ujęcia Blachownia - 2 400 m3/d (51,3% wykorzystania).*

Ujęcia zlokalizowane na terenie miasta pokrywają 61% maksymalnego dobowego poboru wody przy wykorzystaniu 55% wydajności określonej w pozwoleniach wodnoprawnych; potencjalnie możliwe jest pokrycie potrzeb na poziomie ok. 95%.

Wodę do celów technologicznych pobierają Huta Częstochowa S.A. - około 6 300 m^3/dobę z rzeki Warty, oraz "Stradom S.A." i "Elanex S.A" - około 270 m^3/d z rzeki Stradomki.

Woda z ujęć głębinowych pobierana jest z trzech pięter wodonośnych:

- *jurajskiego, w którym zasadniczą rolę odgrywa poziom górnojurajski, a w nim eksploatowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 326. Z części zbiornika leżącej na południowy wschód od Częstochowy zasilane są podstawowe ujęcia Mirów z rejonami eksploatacji Mirów i Srock oraz ujęcie Olsztyn z rejonami eksploatacji Kusięta, Olsztyn i Lipówki. Z części zbiornika leżącej na północny zachód od miasta zasilane są podstawowe ujęcia Wierzchowisko i Łobodno oraz pomocnicze - między innymi Rząsawa.*
- *czwartorzędowego, z którego zasilane są ujęcia pomocnicze Wielki Bór oraz Blachownia,*
- *triasowego - zasilającego ujęcia pomocnicze Konopiska - Kopalnia i Rększowice.*

Według bilansu sporządzonego na zlecenie PWiK Okręgu Częstochowskiego w roku 2003 przez Biprokom-Kraków SA, w roku 2002 zużycie wody w Częstochowie wynosiło średnio 49882 m^3/dobę, a maksymalne 72328 m^3/dobę). 74,3% zużycia przypadało na ludność, 13,7% - na przemysł, 12% - na zakłady użyteczności publicznej i inne usługi. Uwzględniając potrzeby własne PWiK oraz straty w sieci, średniodobowe zapotrzebowanie wody dla miasta oszacowano na 58362 m^3/d, a maksymalne na 80808 m^3/d.

Zużycie wody zmniejsza się we wszystkich grupach odbiorców. W przeliczeniu na 1 mieszkańca w gospodarstwach domowych, w latach 1995 - 2000 obniżyło się z 0,146 do 0,133 m^3/d (dane PWiK), W roku 2003 r. wyniosło 0,125 m^3/d (dane GUS), ale i tak było najwyższe wśród miast na prawach powiatu województwa śląskiego (w ujęciu rocznym - 45,6 m^3/d na 1 mieszkańca, przy średniej dla województwa - 33,2 m^3/d).

Prognoza zapotrzebowania wody sporządzona dla potrzeb PWiK w 2003 r. zakłada niewielki, ale systematyczny wzrost; w roku 2025 osiąga poziom 50888 m^3/d (średniodobowo) i 73787 m^3/d (maksymalnie).

Prognoza została oparta na założeniu niezmiennego zapotrzebowania na wodę ze strony dużych zakładów przemysłowych oraz umiarkowanego wzrostu zapotrzebowania ze strony pozostałych zakładów przemysłowych oraz jednostek usługowych (o 18,6% w latach 2005- 2025). Dla gospodarstw domowych założono systematyczny spadek jednostkowego wskaźnika zużycia wody, do poziomu 0,120 m^3/d w roku 2025, ale jednocześnie przyjęto wyższy wyjściowy poziom zużycia jednostkowego (0,142 m^3/d w roku 2005) oraz wyższą liczbę mieszkańców - od 261 tys. w roku 2005 do 300 tys. w roku 2005. Biorąc pod uwagę najnowszą długoterminową prognozę demograficzną sporządzoną przez GUS w roku 2003, która przewiduje spadek zaludnienia Częstochowy do poziomu 206 tys. w roku 2025, należy liczyć się ze spadkiem zużycia wody przez gospodarstwa domowe.

Przy założeniu jednostkowego wskaźnika - 0,120 m^3/d w roku 2025, prognozę średniodobowego zużycia wody przez gospodarstwa domowe w roku 2025 należałoby obniżyć z 36000 m^3 do 24720 m^3, a prognozę całkowitego zapotrzebowania wody dla miasta w roku 2025 skorygować do poziomu 39600 m^3/d (średniodobowo) i 62500 m^3/d (maksymalnie).

1.1. Struktura sieci wodociągowej

Komunalnymi sieciami i urządzeniami wodociągowymi na terenie miasta zarządza Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego.

System wodociągów magistralnych można określić jako pierścieniowy, wielośródłowy, zasilany z zewnętrznych i lokalnych ujęć wody.

Długość sieci wodociągowej magistralnej na terenie miasta wynosi 100,20 km, długość sieci wodociągowej rozdzielczej (bez przyłączy do budynków) wynosi 539,3 km (w tym o średnicach 100 mm do 300 mm – 506,9 km). Sieć wodociągowa obsługuje 100% mieszkańców Częstochowy.

System wodociągów rozdzielczych o średnicach od 100 do 300 mm tworzą w zdecydowanej większości układy pierścieniowe. Układy o strukturze drzewiastej (bardziej podatne na skutki awarii i zapewniające niższy standard obsługi) występują głównie na końcówkach systemu obsługujących rozproszone zespoły zabudowy jednorodzinnej.

Istotnym składnikiem systemu zaopatrzenia miasta w wodę są zbiorniki wyrównawcze o łącznej pojemności 56 000 m^3, co stanowi ok. 52% maksymalnego zapotrzebowania dobowego w roku 2002 i około 49,5% w roku 2025. Zgromadzony zapas wody w zbiornikach pozwala na pokrycie niedoborów występujących dla maksymalnego rozbioru godzinowego oraz w sytuacjach awaryjnych.

Przedsięwzięcia inwestycyjne PWiK ujęte w planach rozwojowych zlokalizowane są poza granicami Częstochowy; na terenie miasta planuje się głównie remonty i modernizacje, których celem jest poprawa stanu technicznego sieci i jakości wody dostarczanej odbiorcom.

1.2. Ocena systemu zaopatrzenia w wodę

Ogólny stan systemu obejmujący parametry techniczne i strukturę w aspekcie standardów obsługi (głównie ciągłość dostaw w szczytach rozbioru i sytuacjach awaryjnych) należy ocenić jako wystarczający. Istniejące możliwości dostawy wody zaspokajają obecne potrzeby miasta, a w obliczu przewidywanego zmniejszenia zużycia w sektorze gospodarstw domowych, pozwalają na planowanie rozwoju sektora gospodarczego przy aktualnej wydajności źródeł.

Można stwierdzić, że system zaopatrzenia w wodę nie stanowi bariery rozwoju przestrzennego miasta. Zamierzenia inwestycyjne w dziedzinie zaopatrzenia w wodę powinny jednak uwzględniać eliminację azbestocementowej sieci wodociągowej oraz przygotowanie i wprowadzenie przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. programu redukcji strat wody wynoszących obecnie 18%. Brak sukcesywnego wdrażania działań w tych kierunkach spowoduje z upływem czasu pogorszenie parametrów technicznych i wydajności wodociągów częstochowskich.

2. Odprowadzenie ścieków

Komunalnymi sieciami i urządzeniami kanalizacyjnymi na terenie miasta zarządza Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego.

Ścieki z obszaru miasta zbierane są w ramach dwóch zlewni: Oczyszczalni Ścieków „Warta" S.A. obejmującej zasadniczą część miasta i Oczyszczalni Ścieków Dźbów o zasięgu lokalnym, przejmującej ścieki bytowo - gospodarcze z obszaru dzielnicy Dźbów i terenów przyległych.

System ten obejmuje około 80% powierzchni terenów zainwestowanych, z pozostałych ścieki są odprowadzane do osadników i wywożone.

- *Oczyszczalnia Ścieków* „Warta" S.A. położona przy ulicy Srebrnej jest oczyszczalnią komunalną, do której docierają w 70% ścieki bytowo - gospodarcze, a tylko w 30% ścieki przemysłowe. *Obsługuje obecnie 219 648 mieszkańców. Przy przepustowości średniodobowej 88 000m^3 i ładunku BZT5 16 368 kg O_2/ dobę, posiada możliwość przyjęcia dodatkowego ładunku zanieczyszczeń, natomiast jej przepustowość hydrauliczna jest praktycznie wyczerpana. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Warta.*

- *Oczyszczalnia Dźbów, położona przy ulicy Anyżowej ma przepustowość średniodobową 1 000 m^3, ładunek BZT5 288 kg O_2/dobę, jej docelowa przepustowość hydrauliczna może być zwiększona do 3 000m^3, przy ładunku BZT5 900 kg O_2/dobę. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Konopka.*
- *Oczyszczalnia Ścieków Huty Częstochowa działa wyłącznie na użytek wewnętrzny huty, przejmując głównie ścieki przemysłowe powstające w trakcie produkcji własnej. Przepustowość średniodobowa wynosi 720 m^3, odbiornikiem jest rzeka Kucelinka. Podobnie wyłącznie lokalny charakter posiada oczyszczalnia Wigolen S.A. - przepustowość średniodobowa 310 m^3, odbiornikiem jest potok Gorzelanka.*

W studium wyznaczono zewnętrzną obwiednię obszarów zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania, objętych istniejącymi i możliwymi do objęcia obecnie planowanymi systemami kanalizacyjnymi. Obejmuje ona również inwestycje w ramach obecnie realizowanego programu rozbudowy kanalizacji finansowanego przez Unię Europejską w ramach funduszu ISPA, efektem którego będzie całkowite skanalizowanie miasta Częstochowa oraz budowa kanalizacji w gminie Mykanów. Zostały one naniesione na schemat systemu kanalizacyjnego.

Częścią programu jest rozbudowa i modernizacja Oczyszczalni Ścieków "Warta" w zakresie usuwania azotu i fosforu oraz gospodarki osadami, która zakończy się w roku 2006. *Dzięki realizacji tej inwestycji proces proces oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania osadu będzie zgodny z wymogami Unii Europejskiej, a oczyszczalnia będzie mogła przyjąć ścieki z kanalizacji sanitarnej rozbudowanej w ramach programu ISPA.*

2.1. Struktura sieci kanalizacyjnej

System kanalizacyjny miasta ma w 100% charakter sieci rozdzielczej. Kanalizacja sanitarna wyposażona jest w kanały grawitacyjne, tłoczne, przepompownie i kolektory zbiorcze.

System kanalizacyjny w poszczególnych zlewniach grawitacyjnych wyżej wymienionych oczyszczalni tworzy strukturę drzewiastą, której geometrię determinują lokalne kierunki spadków terenu i pośrednio przebiegi ulic obsługujących. Dostateczny standard obsługi występuje w dzielnicach Śródmieście, Stare Miasto, Lisiniec, Stradom, Raków, Zawodzie, Wyczerpy, Osiedle Tysiąclecia i Osiedle Północ.

Ogólna długość sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej na terenie miasta Częstochowy wynosi 575 km. Aktualna liczba korzystających ze zbiorczej sieci kanalizacyjnej wynosi 200 641 osób, co stanowi 80,3% wszystkich mieszkańców.

2.2. Przedsięwzięcia inwestycyjne PWiK ujęte w planach rozwojowych to:

- *zmniejszenie dopływu wód infiltracyjnych i przypadkowych, głównie przez likwidację podłączeń kanałów deszczowych do sanitarnych i uszczelnianie sieci,*
- *przebudowa kanałów o wyczerpanej przepustowości, rozbudowa systemów istniejących w taki sposób by zmaksymalizować liczbę podłączeń posesji istniejących,*
- *bieżąca modernizacja i rozbudowa systemów grawitacyjnych i tłocznych w ramach istniejących zlewni, w tym objętych programem ISPA - obejmujących fragmenty dzielnic Błeszno, Gnaszyn - Kawodrza, Grabówka, Kiedrzyn, Mirów, Stradom i podłączenie do kanalizacji miejskiej wsi przylegających do Częstochowy (Wierzchowisko, Rędziny, Jaskrów, Brzeziny).*

2.3. Ocena systemu odprowadzania ścieków

Stan techniczny sieci jest silnie uzależniony od okresu jej funkcjonowania, odcinki starsze wykazują znaczny stopień infiltracji i wymagają sukcesywnej modernizacji. Rezerwa przepustowości oczyszczalni WARTA jest bliska wyczerpania, w związku z czym podjęto jej rozbudowę; pozostałe mogą przyjąć przeszło dwukrotnie więcej ścieków niż obecnie. Granice obszarów możliwych do obsłużenia przez systemy istniejące i planowane wyznaczają istotny próg rozwojowy struktury miejskiej. Wewnątrz tego obszaru standardy obsługi można uznać za wystarczające.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

Sieciami i urządzeniami do odprowadzania i podczyszczania wód opadowych i roztopowych na terenie miasta zarządza Miejski Zarząd Dróg.

Najpełniejszym systemem odprowadzania wód opadowych i roztopowych charakteryzuje się zlewnia rzeki Warty obejmująca Kucelin, Dąbie, Zawodzie, Stare Miasto, Osiedle Północ i Wyczerpy Dolne.

Nieco gorszy jest stan rozwoju systemu w obrębie zlewni rzeki Stradomki obsługującej Zacisze, Stradom i południową część Śródmieścia oraz za pośrednictwem dopływów Lisiniec i Liszki Górnej do wododziału biegnącego w rejonie ulicy Legnickiej, a także zlewni rzeki Konopka obejmującej w części Kuźnicę Pierwszą, Sabinów, Wrzosowiak, Błeszno i Raków.

3.1. Struktura sieci

Uwarunkowania fizjograficzne w naturalny sposób dzielą obszar miasta na szereg zlewni powiązanych z poszczególnymi odbiornikami. System obejmuje sieć kanałów zbiorczych, kolektorów i rowów odwadniających podłączany do cieków powierzchniowych w znaczącej części za pośrednictwem separatorów substancji ropopochodnych, tłuszczów i frakcji stałych. Głównymi odbiornikami są rzeki Warta, Stradomka, Konopka, Białka i Kucelinka.

Przedsięwzięcia inwestycyjne ujęte w planach rozwojowych to systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych w zlewniach lokalnych:

- *rejon Kiedrzyn - Łapajówka - Józefka - Górki,*
- *zlewnia Białki obejmująca: część Liszki, Kolonię Urzędniczą, część Parkitki, Liszkę Górną, Kolonię Grabówkę, Grabówkę i Żabiniec,*
- *prawobrzeżną zlewnię Konopki obejmującą: Bór Wypalanki, Brzeziny Małe, Brzeziny Wielkie, Kuźnicę i Nową Kuźnicę,*
- *lewobrzeżną zlewnię Konopki, obejmującą uzupełnienia istniejącego systemu kolektorów Stradomia i Zacisza,*
- *zlewnię Warty w rejonie Złotej Góry,*
- *zlewnię Warty w Wyczepach Górnych i Dolnych, w szczególności zabudowę w ciągach ulic Rędzińskiej i Batalionów Chłopskich,*
- *zlewnię Warty w rejonie Mirowa i Hektarów, w szczególności zabudowę w ciągach ulic Mirowskiej, Mstowskiej, Hektarowej, Turystycznej, Prędziszów i Bursztynowej.*

W większości przypadków planowane systemy są powiązane z przebiegami ulic.

3.2. Ocena systemu odprowadzania wód opadowych

Stan techniczny sieci i związanych z nią urządzeń można ocenić jako dostateczny i dobry. Standard działania systemu jest wystarczający dla sytuacji przeciętnych, natomiast zawodzi w przypadkach deszczy nawalnych i gwałtownych roztopów, zwłaszcza na obszarach potencjalnie zalewowych związanych z dolinami Warty, Stradomki i Konopki. Poza realizacją planowanych kolektorów duże znaczenie dla funkcjonowania systemu ma retencja poszczególnych zlewni, którą można w istotny sposób zwiększać, poprzez wprowadzanie odpowiednich nasadzeń i zmniejszanie udziału nawierzchni szczelnych na placach, parkingach i ciągach pieszych.

Należy podkreślić konieczność montażu urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe zgodnie ze „Strategią odwodnienia, oczyszczania i zagospodarowania spływów opadowych i roztopowych z terenu miasta Częstochowy dla istniejących i projektowanych zlewni", w myśl której montaż urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe przed ich wprowadzeniem do odbiorników jest konieczny z uwagi na panujące na terenie Jury Krakowsko - Częstochowskiej warunki gruntowo - wodne, czyli przewagę gruntów zbudowanych z przepuszczalnych skał osadowych. Niezbędne jest również stałe prowadzenie prac remontowych poprawiających stan techniczny rowów odwadniających.

4. Energetyka cieplna

Na terenie Częstochowy według stanu na koniec roku 2003 istnieją następujące źródła ciepła:

- ciepłownie pracujące na potrzeby miejskiego systemu ciepłowniczego, należące do:

– Fortum Częstochowa S.A. (dawniej PESC S.A.) - poz. 1 i 2 w Tabl. I.6,
– ENION S.A. - Oddział w Częstochowie (dawniej Zakład Energetyczny Częstochowa S.A.) - poz. 3,
– Zakład Energetyczny Huty Częstochowa Elsen Sp. z o.o. - poz. 4

(w ograniczonym zakresie istnieje możliwość zamiennej pracy źródeł Rejtana - Zawodzie - Brzeźnicka - EC1 – EC2);

- cztery wyspowe systemy ciepłownicze eksploatowane przez Fortum Częstochowa S.A. oparte o kotłownie :
– Świętokrzyska - Lisiniec - moc zainstalowana 5,8 MW, roczna produkcja ciepła 19 682 GJ,
– Pankiewicza - Wyczepy - moc zainstalowana 5,8 MW, roczna produkcja ciepła 32 266 GJ,
– Kawodrzańska - moc zainstalowana 3,315 MW, roczna produkcja ciepła 5 740 GJ,
– Kordeckiego - moc zainstalowana 1,2 MW, roczna produkcja ciepła 7 080 GJ;

- kotłownie lokalne Fortum Częstochowa S.A. :
– Dojazdowa - moc zainstalowana 0,986 MW, roczna produkcja ciepła 2 436 GJ,
– Garibaldiego - moc zainstalowana 0,930 MW, roczna produkcja ciepła 2 646 GJ,
– Katedralna - moc zainstalowana 0,874 MW, roczna produkcja ciepła 2 381 GJ,
– Krakowska I - moc zainstalowana 0,540 MW, roczna produkcja ciepła 2 580 GJ,
– Krakowska II - moc zainstalowana 0,344 MW, roczna produkcja ciepła 1 799 GJ;

- kotłownie lokalne innych właścicieli :
– Stradom S.A. - moc zainstalowana 39,0 MW, roczna produkcja ciepła 157 000 GJ,
– Polontex S.A. - moc zainstalowana 22,85 MW, roczna produkcja ciepła 143 500 GJ,
– Wojewódzki Szpital Specjalistyczny - moc zainstalowana 13,2 MW, roczna produkcja ciepła 47 600 GJ,
– Politechnika Częstochowska - moc zainstalowana 10,4 MW, roczna produkcja ciepła 52768 GJ.

- szereg kotłowni lokalnych i indywidualnych o mocy poniżej 100 kW;

- indywidualne ogrzewanie piecowe.

Tabl. I.6. Większe ciepłownie w Częstochowie

nazwa ciepłowni	moc zainstalowana (MW)	roczna produkcja ciepła (GJ)	uwagi
1. Rejtana	*180*	*1 300 727*	*praktycznie brak rezerw mocy*
2. Brzeźnicka	*46,5*	*460 726*	*lokalizacja uciążliwa dla otoczenia*
3. Zawodzie	*87,2* *wykorzystane 84,0*	*399 007* *7 399*	*- dla Fortum Częstochowa S.A. (rezerwa 15 MW)* *- dla bazy Zawodzie*
4. EC - 1 *EC - 2*	*190* *232*	*473 000*	*rezerwa 65 MW* *lokalizacja nieuciążliwa*

Tabl. I.7. Udział poszczególnych źródeł ciepła w pokryciu zapotrzebowania na ciepło dla wyodrębnionych grup odbiorców

źródło ciepła	mieszkalnictwo	usługi publiczne	usługi komercyjne i produkcja	udział ogółem
miejski system ciepłowniczy Fortum Częstochowa S.A, cztery systemy wyspowe i Elsen	*61%*	*54%*	*47%*	*56%*
kotłownie lokalne i indywidualne na paliwa węglowe	*10%*	*14%*	*31%*	*16%*
kotłownie lokalne i indywidualne na paliwa inne	*19%*	*32%*	*22%*	*22%*
indywidualne ogrzewanie piecowe	*10%*			*4%*

Bilans zapotrzebowania na szczytową moc cieplną wykonany w "Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Częstochowy" (Uchwała Nr 492/XXXVI/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 października 2004 roku) operuje podziałem na 10 jednostek bilansowych, które nie pokrywają się z granicami dzielnic, w poniższych grupach odbiorców:

Tabl. I.8. Bilans zapotrzebowania na szczytową moc

	moc szczytowa (udział)	zużycie ciepła (udział)
budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	323,9 MW / 44%	2 338 TJ / 43%
budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	107,1 MW / 15%	632 TJ / 12%
budynki użyteczności publicznej	91,1 MW / 13%	598 TJ / 11%
usługi komercyjne i wytwórczość	199,5 MW / 28%	1 868 TJ / 34%
OGÓŁEM:	**721,7 MW**	**5 436 TJ**

Pokrycie powyższych potrzeb następuje z systemów ciepłowniczych (57%), gazu sieciowego (14%), kotłowni węglowych (15%), ogrzewania piecowego (6%) i innych źródeł ciepła (7%).

Analiza rozkładu przestrzennego zapotrzebowania na ciepło wykazuje, że terenami o największej koncentracji potrzeb są centralne obszary miasta i w porównywalnym stopniu - obszary przemysłowe. Najlepiej uciepłownionymi rejonami miasta są tereny nowych osiedli mieszkaniowych oraz w mniejszym stopniu centralna część miasta.

Straty w systemie ciepłowniczym szacuje się na 5 - 7,5 %.

Głównym dystrybutorem ciepła jest Fortum Częstochowa S.A., działający w branży ciepłowniczej w oparciu o wymagane przez prawo energetyczne koncesje. Układ sieci magistralnych łączących poszczególne źródła ciepła pozwala na awaryjne zasilanie pewnych rejonów miasta z różnych źródeł w ramach przepustowości hydraulicznych sieci i mocy możliwej do wprowadzenia w sieć.

System obejmuje:

- *ciepłociągi magistralne o średnicach 200 mm do 800 mm i łącznej długości 39,7 km,*
- *sieć rozdzielczą o średnicach 50 mm do 180 mm i długości 68,3 km,*
- *przyłącza o średnicach 20 mm do 65 mm i długości 38,3 km,*
- *137 komór i studzienek z zasuwami sekcyjnymi, zaworami odcinającymi i spustowymi.*

Sieć jest w dobrym stanie. Następuje sukcesywna wymiana odcinków awaryjnych. Problemem są nieszczelności na zasuwach powodujące przebijanie wody sieciowej pomiędzy zładami zasilającymi z różnych źródeł. Zalecana jest wymiana na sieć preizolowaną.

Zakład Energetyczny Huty Częstochowa ELSEN posiada na terenie byłej huty Częstochowa sieci parowe o średnicach 150 mm do 250 mm o długości około 5 km, oraz wodne o średnicach 100 mm do 350 mm i długości 10km. Stan sieci jest dobry i zapewnia wysoką niezawodność dostaw.

Zapewnienie ciągłości dostaw *tak w perspektywie krótkookresowej jak i strategicznej wymaga szeregu działań inwestycyjnych. Zagrożeniem jest brak możliwości wpływania przez władze miasta na kształt i kierunek działań odtworzeniowych przedsiębiorstw ciepłowniczych.*

Poziom zanieczyszczeń *w większości spełnia obecne wymagania ochrony środowiska, wyjątkiem jest niska emisja z kotłowni spalających najgorsze gatunki węgla, oraz ogrzewań piecowych. Występuje nieproporcjonalnie wysoki udział zanieczyszczeń pochodzących z takich źródeł w stosunku do uzyskanych mocy cieplnych.*

Bezpieczeństwo energetyczne*, rozumiane jako ciągłość dostaw zależy od nieprzerwanej pracy miejskiego systemu ciepłowniczego obsługującego blisko 60% odbiorców. W pozostałych 40% bezpieczeństwo zależy od ciągłości dostaw gazu sieciowego, gazu płynnego, oleju opałowego i innych mediów energetycznych. Dostępność węgla kamiennego w obecnej sytuacji gospodarczej wydaje się być niezagrożona co najmniej w perspektywie kilkunastu lat.*

System ciepłowniczy znajduje się w rękach przedsiębiorstw energetycznych i stanowi w całości majątek pozagminny. W ciągu najbliższych 10 lat źródła oraz system przesyłowy będą wymagały odbudowy potencjału wytwórczego i modernizacji, co przy obecnym systemie własności spowoduje całkowite przeniesienie kosztu na odbiorców.

Przestrzenny rozkład obszarów możliwych do obsługi z miejskich systemów ciepłowniczych jest opisany w rozdziale 15 "Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Częstochowy". Granice tych obszarów zostały wyznaczone w korelacji z granicami terenów przewidzianych do zainwestowania, choć oczywiście nie obejmują ich w całości. Biorąc pod uwagę szybki spadek sprawności rozległych systemów ciepłowniczych oraz związany z tym wzrost kosztów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej - nie należy spodziewać się przyrostu tych terenów przy utrzymaniu istniejących źródeł. W tym sensie zasięg terenów możliwych do uciepłownienia z systemów miejskich stanowi próg rozwojowy miasta. Nie ma on jednak wymiaru ostatecznego, ponieważ stosowanie systemów indywidualnych jest zawsze możliwe i często ekonomicznie uzasadnione.

5. Zaopatrzenie w gaz

Częstochowa, według stanu na rok 2003-2004, korzysta z gazu ziemnego wysokometanowego GZ-50, rozprowadzanego przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA Regionalny Oddział Przesyłu w Świerklanach (PGNiG ROP Świerklany).

Duża część miasta objęta jest tzw. „starym system gazowym", zasilanym pierwotnie gazem koksowniczym z huty. Obejmował on przeważającą część obszaru miasta i praktycznie wszystkie możliwe do podłączenia budynki. Cechy charakterystyczne to silnie rozbudowany system niskiego ciśnienia z występowaniem sieci o znacznych średnicach (do DN 500 mm). System stwarza możliwość sekcjonowania spójnej sieci na fragmenty autonomiczne.

Gaz dostarczany jest gazociągami wysokiego ciśnienia (6,3 i 4,0 MPa) do jednego punktu węzłowego. Gazociąg 6,3 MPa Trzebiesławice - Częstochowa doprowadza gaz z rejonu GOP i obsługuje na swoim przebiegu między innymi Zawiercie, Siewierz i Myszków. Gazociąg 4,0 MPa relacji Bobry - Częstochowa łączy miasto z obszarem Mazowsza.

Częstochowa jest położona w znacznej odległości od punktów wejść gazu do krajowego systemu przesyłowego takich jak: polskie złoża gazu z terenów Wielkopolski, Pomorza Zachodniego i Podkarpacia, punkty odbiorowe z gazociągu Jamalskiego w okolicach Włocławka i Lwówka Wielkopolskiego, wejść innych gazociągów - Białystok, Hołowczyce, Hermanowice, Lasów koło Zgorzelca, oraz podziemnych magazynów gazu w Wierzchowicach, Mogilnie, Swarowie, Brzeźnicy, Husowie i Strachocinie.

Duże odległości od wejść gazu oraz fakt, że pomiędzy punktami zasilania a Częstochową znajdują się duże i istotne punkty odbioru gazu w postaci Zakładów Azotowych w Tarnowie - Mościcach, Zakładów Azotowych we Włocławku, aglomeracji: krakowskiej, górnośląskiej, wrocławskiej, warszawskiej i łódzkiej stwarza, w momencie pojawienia się jakichkolwiek perturbacji w dostawach gazu, znaczące obniżenia ciśnienia gazu.

Sytuację tą powinny poprawić projektowane przez PGNiG gazociągi przesyłowe:

- *Lubliniec - Częstochowa DN 500, PN 8,4 MPa, przewidziany do realizacji w latach 2004 - 2006,*
- *Bobry - Częstochowa DN 500, PN 8,4 MPa, przewidziany do realizacji po roku 2008 i prowadzący gaz dalej na Piotrków Trybunalski.*

Realizacja tych gazociągów znacząco wzmocni cały krajowy system przesyłowy i zwiększy bezpieczeństwo zasilania miasta.

Częstochowa jest również zasilana z gazociągu średnioprężnego DN 350 mm, PN 0,4 MPa relacji GOP - Częstochowa, należącego do Górnośląskiej Spółki Gazowniczej.

Na terenie miasta występuje jeden węzeł Częstochowa o przepustowości 120 tys. m^3/h oraz 6 stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia (Błeszno, Rolnicza, os. Północ, Zarankiewicza, Rozdolna i Jaskrów) o przepustowościach od 1,6 do 15 tys. m^3/h.

Następujący odbiorcy zasilani są bezpośrednio z sieci przesyłowej:

Guardian Industries Poland - producent szkła przemysłowego - szczytowe zapotrzebowanie 5 100 m^3/h, zużycie roczne 41 mln m^3

- *Huta Stali Częstochowa - szczytowe zapotrzebowanie 3500 - 5000 m^3/h, zużycie roczne 20 mln m^3*
- *Elsen - potrzeby własne i dystrybucja - szczytowe zapotrzebowanie 5 500 m^3/h, zużycie roczne 17 mln m^3*
- *Stolzle Częstochowa SA - producent opakowań szklanych - szczytowe zapotrzebowanie 5000 m^3/h.*

5.1. Dystrybucja gazu na terenie miasta

Głównym i niemal wyłącznym podmiotem jest Górnośląska Spółka Gazownicza Sp. z o.o. (GSG) z siedzibą w Zabrzu.

Na terenie miasta zarejestrowano w roku 2002 ogółem 68 068 odbiorców w tym 66 857 gospodarstw domowych. Sieć rozdzielcza obejmowała 389 km, z tego 241 km sieci średniego ciśnienia.

Sieć średniego ciśnienia (0,21 MPa) tworzy układ wieloźródłowy, pierścieniowy, zasilany z poszczególnych stacji redukcyjno - pomiarowych i powiązany z miejscowościami sąsiadującymi.

Sieć niskiego ciśnienia (2,4 kPa) jest zasilana z 13 stacji redukcyjnych II stopnia i tworzy kilka osobnych obszarów:

- *śródmiejska - układ wieloźródłowy, pierścieniowy o stosunkowo dużych średnicach (DN 200 - 500 mm), zbudowana głównie z rur stalowych i PE,*
- *południowa - zasilana z 3 stacji redukcyjnych II stopnia - układ wieloźródłowy, pierścieniowo - drzewiasty, o dużych średnicach (DN 200 - 400 mm), sieć zbudowana z rur stalowych i PE,*
- *sieci zasilane z pojedynczych stacji redukcyjnych: Zawodzie (SRP przy ul. Bratniej), os. Słoneczne (SRP przy ul. Okulickiego), Grabówka (SRP przy ul. Zakopiańskiej), Wyczerpy (SRP przy ul. Norwida).*

Stan sieci wykonanych z rur stalowych jest w większości dobry. Sieci realizowane po roku 1993 z rur PE są w stanie nienagannym. Przepustowość sieci nie wprowadza ograniczeń dla prognozowanego programu docelowego (poza fragmentem sieci w Grabówce). Możliwe jest zwiększenie przepustowości poprzez podniesienie stosunkowo niskiego ciśnienia roboczego.

Zwiększenie pewności zasilania na poziomie sieci rozdzielczej można również osiągnąć poprzez wprowadzenie spięć poszczególnych obszarów.

Odbiorcy zaopatrywani z poziomu wysokiego ciśnienia zużywają rocznie 85 mln m^3, gospodarstwa domowe -38 mln m^3, przemysł - 3 mln m^3, usługi -6 mln m^3.

Tabl. I.9. Zużycie gazu w poszczególnych grupach odbiorców w latach 2000 - 2002 (w mln m3/rok)

lata	gosp. domowe z kotłami CO	gosp. domowe bez kotłów	produkcja	usługi	ogółem
2000	9 780 (18.8%)	29 573 (57.0%)	2 332 (4.5%)	10 225 (19.7%)	**51 910**
2002	11 127(23.9%)	26 770 (57.4%)	2 697 (5.8%)	6 036 (12.9%)	**46 630**

Ogólne zużycie gazu dla gospodarstw domowych wynosi: na cele grzewcze - 19.6%, na ciepłą wodę użytkową - 66.1%, na przygotowanie posiłków - 14.3%.

Szczytowe godzinowe zapotrzebowanie gazu to 45 tys. m^3/h, w tym z poziomu wysokiego ciśnienia 21 tys. m^3/h.

Roczne zużycie gazu w mieście to 155 mln m^3, w tym z poziomu wysokiego ciśnienia 110 mln m^3.

Prognozowany przyrost zapotrzebowania godzinowego wynosi 12.5 tys. m^3/h dla potrzeb komunalnych i grzewczych.

5.2. Ocena stanu systemu gazowniczego

- *Stacje Redukcyjno - Pomiarowe I stopnia mają wystarczającą przepustowość dla potrzeb bieżących i prognozowanych, ograniczenia występują po stronie sieci średnioprężnej i braku zasilania z kierunku południowo-zachodniego;*
- *przepustowość krajowej sieci przesyłowej jest wystarczająca, natomiast możliwe są spadki ciśnienia wywołane znaczną odległością pomiędzy Częstochową a punktami zasilania,*
- *znaczący rozwój wytwórczości na terenie miasta mógłby spowodować konieczność weryfikacji założeń krajowego systemu gazowniczego,*
- *wysoki stopień bezpieczeństwa zasilania będzie możliwy po realizacji gazociągów przesyłowych z Lublińca i Bobrów, oraz związanych z nimi stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia.*

Przestrzenny rozkład obszarów możliwych do obsługi z sieci gazowych jest opisany w rozdziale 15 „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Częstochowy". Granice tych obszarów zostały wyznaczone w korelacji z granicami terenów przewidzianych do zainwestowania, choć oczywiście nie obejmują ich w całości. Rozbudowa sieci gazowych nie stanowi bariery rozwojowej miasta.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

W roku 2003 energia elektryczna była dostarczana przez Zakład Energetyczny Częstochowa S.A. (obecnie ENION Spółka Akcyjna Oddział w Częstochowie) do 110 303 odbiorców, przy zużyciu 904,1 Gwh. Obciążenie zakładu w szczycie zimowym 2003/2004 wyniosło 140 MW. Na terenie miasta występuje 4 odbiorców energii na poziomie wysokiego napięcia zużywających 371 GWh, 145 odbiorców na poziomie napięć średnich, zużywających 203 GWh, pozostali to odbiorcy niskiego napięcia.

Źródłem energii elektrycznej dla miasta są linie wysokiego napięcia krajowego systemu energetycznego zasilające główne punkty zasilania (GPZ), przetwarzające energię elektryczną na napięcia średnie (SN). Na terenie miasta występuje jedno miejscowe źródło EC-1 w Zakładzie Elektroenergetycznym Huty Częstochowa Elsen, wytwarzające energię elektryczną na potrzeby podmiotów gospodarczych zlokalizowanych na byłych terenach huty, oraz na potrzeby terenów bezpośrednio przylegających.

Eksploatacja systemu dystrybucji energii elektrycznej pozostaje aktualnie w gestii poniższych podmiotów:

- *Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Południe, które zarządzają sieciami o napięciu 220 kV i wyższym, oraz stacjami 220/110kV,*
- *ENION S.A. Oddział w Częstochowie, zarządzający sieciami wysokiego napięcia 110 kV, oraz sieciami średniego (SN) i niskiego napięcia (nN) oraz związanymi z nimi stacjami SN/nN,*
- *PKP Energetyka Sp. z o.o. Zakładu Staropolskiego, zarządzająca sieciami SN 15 i 6 kV, sieciami nN i stacjami SN/nN.*

Linie najwyższych napięć na terenie miasta:

– 400 kV Joachimów - Rogowiec - łączna długość 4.03 km
– 220 kV Joachimów - Aniołów - łączna długość 6.63 km
– 220 kV Joachimów - Huta Częstochowa - łączna długość 0.46 km
– 220 kV Wrzosowa - Huta Częstochowa - łączna długość 1.52 km
– 220 kV Łagisza - Wrzosowa - łączna długość 0.87 km.

Zasilanie jest realizowane za pośrednictwem dwóch stacji systemowych:

- *ANI 220/110 kV (Aniołów) położonej w rejonie skrzyżowania Wałów Dwernickiego z Aleją Wojska Polskiego*
- *WRZ 220/110 kV (Wrzosowa) położonej poza granicami miasta w gminie Poczesna przy ulicy Fabrycznej*

Obie stacje powiązane są systemem linii 220 kV z krajowym systemem najwyższych napięć i stacją JOA 400/220 kV (Joachimów).

W Elektrociepłowni Częstochowa-1 zainstalowane są generatory 2 x 15 MVA z roczną produkcją energii elektrycznej 41 tys. MWh.

W oczyszczalni ścieków WARTA S.A. jest produkowany biogaz, który wykorzystywany jest do wytwarzania energii cieplnej do celów technologicznych, oraz energii elektrycznej zużywanej w całości na potrzeby zakładu.

6.1. Dystrybucja energii elektrycznej

Aktualnie dystrybucją energii elektrycznej zajmuje się ENION Spółka Akcyjna Oddział w Częstochowie. Teren miasta obsługiwany jest przez Rejon Dystrybucji Częstochowa Miasto (RE - 1), oraz częściowo przez Rejon Dystrybucji Częstochowa Teren (RE - 4) - głównie obrzeża - Rząsawa, Gnaszyn, Kuźnica, Dźbów, Brzeziny.

6.2. System zasilania w energię elektryczną

Elementy systemu zasilania w energię elektryczną:

- *stacje energetyczne (SE) - Wrzosowa 220/110/30/15 kV, Aniołów 220/110/15 kV, Kawodrza 110/30/15/6 kV,*
- *główne punkty zasilania (GPZ) - Stradom, Zawodzie, Raków, Kiedrzyn, Sikorskiego, Błeszno, Sabinów, Kuźnica i Śródmieście,*
- *rozdzielnie sieciowe (RS) - Śniadeckich, Hutników, Bór, Wyczerpy, Zawada.*

Sieć 110 kV, będąca w eksploatacji ENION S.A. Oddział w Częstochowie Zakład Energetyczny Częstochowa, pracuje w większości przypadków w układzie pierścieniowym. Do tej sieci podłączonych jest bezpośrednio 4 odbiorców o łącznej mocy umownej 150 MW, do sieci SN - 541 odbiorców pobierających łącznie 370 MW, pozostali odbiorcy pobierają moc z sieci nN.

Sieci 110 kV są prowadzone jako napowietrzne, za wyjątkiem kablowego zasilania GPZ Śródmieście. Sieć miejska pracuje w układzie pierścieniowym. GPZ-ty posiadają zasilanie dwustronne niezależnymi liniami.

Z GPZ-tów energia elektryczna wyprowadzana jest liniami napowietrznymi – 30 kV (12 km), 15 kV (99.5 km), 6 kV (17.0 km) i kablowymi 30 kV (0.60km), 15 kV (449,9 km), 6 kV (119,5 km). Stan sieci rozdzielczej określany jest jako dosyć dobry, ale w ciągu 5 - 10 lat konieczna będzie przebudowa linii napowietrznych na słupach drewnianych. Dąży się do likwidacji sieci 30 kV na rzecz linii 15 kV, co wiąże się z przebudową stacji energetycznych na system 110/15 kV.

ENION S.A. Oddział w Częstochowie Zakład Energetyczny Częstochowa, posiada 679 stacji transformatorowych SN/nN w większości w dobrym i dostatecznym stanie technicznym. Planowane inwestycje w zakresie średnich i niskich napięć, w tym budowa nowych stacji 15/0.4 kV z liniami zasilającymi, oraz nowych linii 15 kV wynikają z modernizacji i budowy nowych GPZ-tów 110/15 kV i modernizacji sieci 6 kV na 15 kV.

Ogółem system SN obejmuje stacje transformatorowe o mocy 100 - 400 kVA, oraz 549,4 km sieci SN 15kV; łączna długość sieci SN wynosi 698,8 km.

System nN RE-1 obejmuje ogółem 366.9 km sieci napowietrznych i 564.8 km sieci kablowych oraz ok. 400 km sieci oświetlenia dróg. Stan sieci w ocenie ENION S.A. Oddział w Częstochowie Zakład Energetyczny Częstochowa jest dobry, a w obszarach peryferyjnych dostateczny.

6.3. Odbiorcy energii elektrycznej

W roku 2003 zużycie energii elektrycznej ogółem wyniosło 904.1 GWh (RE-1 885.5 GWh), obciążenie zakładu w szczycie zimowym 140 MW, przy łącznej mocy zamówionej 312 MW.

W roku 2003 średnie zużycie energii elektrycznej na gospodarstwo domowe wyniosło 1 750 kWh, przy wielkości modelowej 2 500 kWh (bez ogrzewania), można więc zakładać, że zużycie to wzrośnie. Rezerwy układu 110 kV wynoszą około 50 %.

ZE Huty Częstochowa ELSEN Sp. Z o.o. - zasilanie liniami ENION S.A. Oddział w Częstochowie Zakład Energetyczny Częstochowa, PSE-Płd, oraz z produkcji własnej.

Posiada własne stacje GPZ i rozdzielnie, po modernizacji turbogeneratora nastąpi podwojenie mocy produkowanej energii elektrycznej w skojarzeniu z produkcją ciepła - do 30 MVA.

Struktura sieci:

Z rozdzielni RGS rozprowadzana jest liniami kablowymi 6kV w tunelach, kanałach kablowych lub jako kable ziemne. Na terenie byłej huty istnieje 8 rozdzielni wydziałowych ze stacjami SN/nN. Ze stacji tych wyprowadzona jest sieć rozdzielcza nN - głównie jako kable ziemne. Zakład obsługuje na swym terenie 65 odbiorców energii elektrycznej, którzy zużywają 44 GWh, przy zapotrzebowaniu 18 MW. Zakład jest przygotowany na wzrost zapotrzebowania (np. ze strony Częstochowskiego Parku Przemysłowego) i posiada około 15 MW rezerwy mocy, oraz możliwość rozbudowy o dalsze 25 MW.

PKP Energetyka Sp. z o.o. - Zakład Staropolski - przedsiębiorstwo zajmujące się przesyłem i dystrybucją energii elektrycznej do odbiorców z grupy PKP, oraz odbiorców indywidualnych zlokalizowanych w obrębie infrastruktury kolejowej. Źródła zakupu energii elektrycznej to ENION S.A. Oddział w Częstochowie Zakład Energetyczny Częstochowa, ZE Łódź - Teren SA, Górnośląski Zakład Elektroenergetyczny SA, ZE Opole SA, Energetyka Kaliska i Grupa Energetyczna ENEA S.A.

Ogółem obejmuje 10 stacji SN/nN zasilanych liniami SN własnymi o mocy od 250 do 2 x 630 kVA. Moc ta (wg. stanu na rok 2003) jest dostarczana do 277 odbiorców, którzy zużyli 5.8 GWh. System posiada rezerwy mocy.

Prognoza wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną na rok 2020 zakłada na potrzeby nowej zabudowy

dla wariantu optymistycznego:

- *mieszkalnictwo jednorodzinne 17.4 MW*
- *wielorodzinne 10,5 MW*

dla wariantu zrównoważonego:

- *mieszkalnictwo jednorodzinne 13.1 MW*
- *wielorodzinne 5.2 MW*

dla wariantu stagnacji:

- *mieszkalnictwo jednorodzinne 4.4 MW*
- *wielorodzinne 1.0 MW*

- *szczytowe zapotrzebowanie mocy wyniesie 160 MW, przy mocy zamówionej 330 MW,*
- *roczne zużycie energii elektrycznej w skali miasta - 959 GWh,*
- *maksymalny wzrost zapotrzebowania dla mieszkalnictwa 46,2 MW mocy szczytowej.*

Oszacowania dokonano bez uwzględniania współczynników jednoczesności, na bazie istniejących systemów, jednak pod warunkiem przeprowadzenia wyżej opisanych modernizacji. Można uznać, że maksymalny wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną w perspektywie 2020 roku może być pokryty.

6.4. Ocena stanu i problemy:

- *w zakresie SN - następuje stopniowe przechodzenie na dystrybucję energii za pośrednictwem sieci 15 kV*
- *obciążenie stacji transformatorowych kształtuje się na poziomie 70%, występujące problemy dotyczą głównie stacji o mieszanej własności i są związane ze stanem technicznym budynków,*
- *bezpieczeństwo zasilania miasta można uznać za wystarczające, głównie z uwagi na pierścieniowy system zasilania na poziomie 110 kV i dwustronne zasilanie GPZ-tów.*

Przestrzenny rozkład obszarów możliwych podłączonych i możliwych do podłączenia do sieci elektroenergetycznych jest opisany w rozdziale 15 „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Częstochowy". Granice tych obszarów zostały wyznaczone w korelacji z granicami terenów przewidzianych do zainwestowania, choć oczywiście nie obejmują ich w całości. Zasilanie w energię elektryczną nie stanowi bariery rozwojowej miasta.

I.D UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Częstochowa leży na europejskim szlaku transportu drogowego i komunikacji drogowej Sztokholm – Gdańsk – Katowice – Żylina – (Budapeszt – Ateny) z odgałęzieniem dla relacji Częstochowa – Ostrawa (Wiedeń – Wenecja).

Przez miasto przebiegają drogi i koleje o znaczeniu krajowym i międzynarodowym tworząc ważny węzeł komunikacyjny.

1. Istniejący układ drogowo-uliczny

(na podstawie Ewidencji Dróg Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie, stan na 01.01.2003 r.)

Łączna długość sieci dróg publicznych w Częstochowie to około 690 km. W tym około 50 km dróg krajowych, 21 km dróg wojewódzkich, 134 km dróg powiatowych oraz około 488 km dróg gminnych.

☞ *Układ komunikacyjny Częstochowy przedstawiono na mapie „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego".*

Tabl. I.10. Kategorie dróg publicznych w Częstochowie

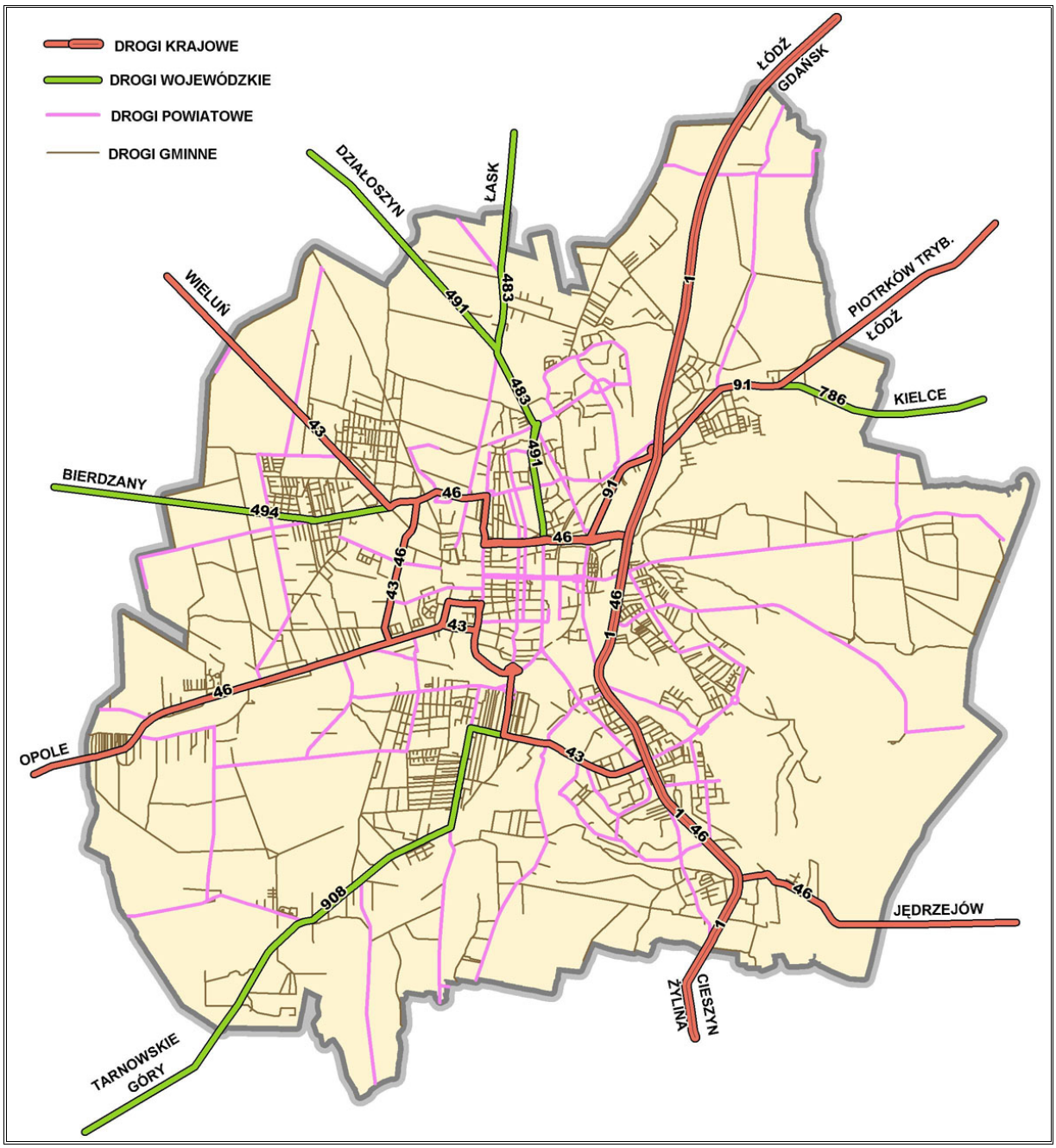
KATEGORIA DROGI	PRZEBIEG	DŁUGOŚĆ (km)
Krajowe		
DK-1 Gdańsk – Cieszyn - Żylina	al. Wojska Polskiego (od granicy miasta dz. Rząsawa do granicy miasta dz. Błeszno)	15,5
DK-43 Częstochowa - Wieluń	św. Rocha (od granicy miasta dz. Grabówka) – Okulickiego - św. Krzysztofa - św. Barbary - (ű św. Kazimierza / Ū św. Augustyna) - Pułaskiego – al. Bohaterów Monte Cassino – Jagiellońska (do al. Wojska Polskiego)	14,25
DK-46 Kłodzko - Opole - Jędrzejów	Przejazdowa – Główna - św. Jadwigi - św. Krzysztofa - Okulickiego – Szajnowicza-Iwanowa - al. Jana Pawła II – al. Wojska Polskiego – Bugajska	21,07
DK-91 Częstochowa – Piotrków Trybunalski – Łódź	Warszawska – Rędzińska	5,56
	RAZEM drogi krajowe*	**49,52**
Wojewódzkie		
DW-483 Częstochowa - Łask	al. Armii Krajowej – Kisielewskiego - Ludowa	5,65
DW-491 Częstochowa - Działoszyn	al. Armii Krajowej – Kisielewskiego - Sejmowa	5,6
DW-494 Częstochowa - Bierdzany	Wręczycka	3,77
DW-786 Częstochowa - Kielce	Batalionów Chłopskich	1,62
DW-908 Częstochowa – Tarnowskie Góry	Jagiellońska – Sabinowska – Dźbowska - Powstańców Warszawy – Gościnna	7,43
	RAZEM drogi wojewódzkie*	**21,25**
Powiatowe		**133,76**
Gminne		**487,92**
RAZEM drogi publiczne		**692,4**

* *łączna długość nie jest sumą długości poszczególnych dróg, ponieważ przebiegi różnych dróg pokrywają się na niektórych odcinkach.*

Zarządzaniem drogami ich planowaniem, budową, modernizacją, utrzymaniem oraz ochroną zajmuje się Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie.

MZD posiada w zarządzie drogi gminne i powiatowe, jak również drogi wojewódzkie i krajowe (na mocy ustawy o drogach publicznych z dn. 21 marca 1985 r. z późniejszymi zmianami).

Rys. D.1 Kategorie dróg publicznych w Częstochowie



Kierunki przekształceń i rozwoju systemu transportowego wyznacza Polityka transportowa dla miasta Częstochowy przyjęta Uchwałą Rady Miasta Częstochowy Nr 449/XXXII/204 z dnia 5 lipca 2004.

2. Układ funkcjonalny dróg publicznych

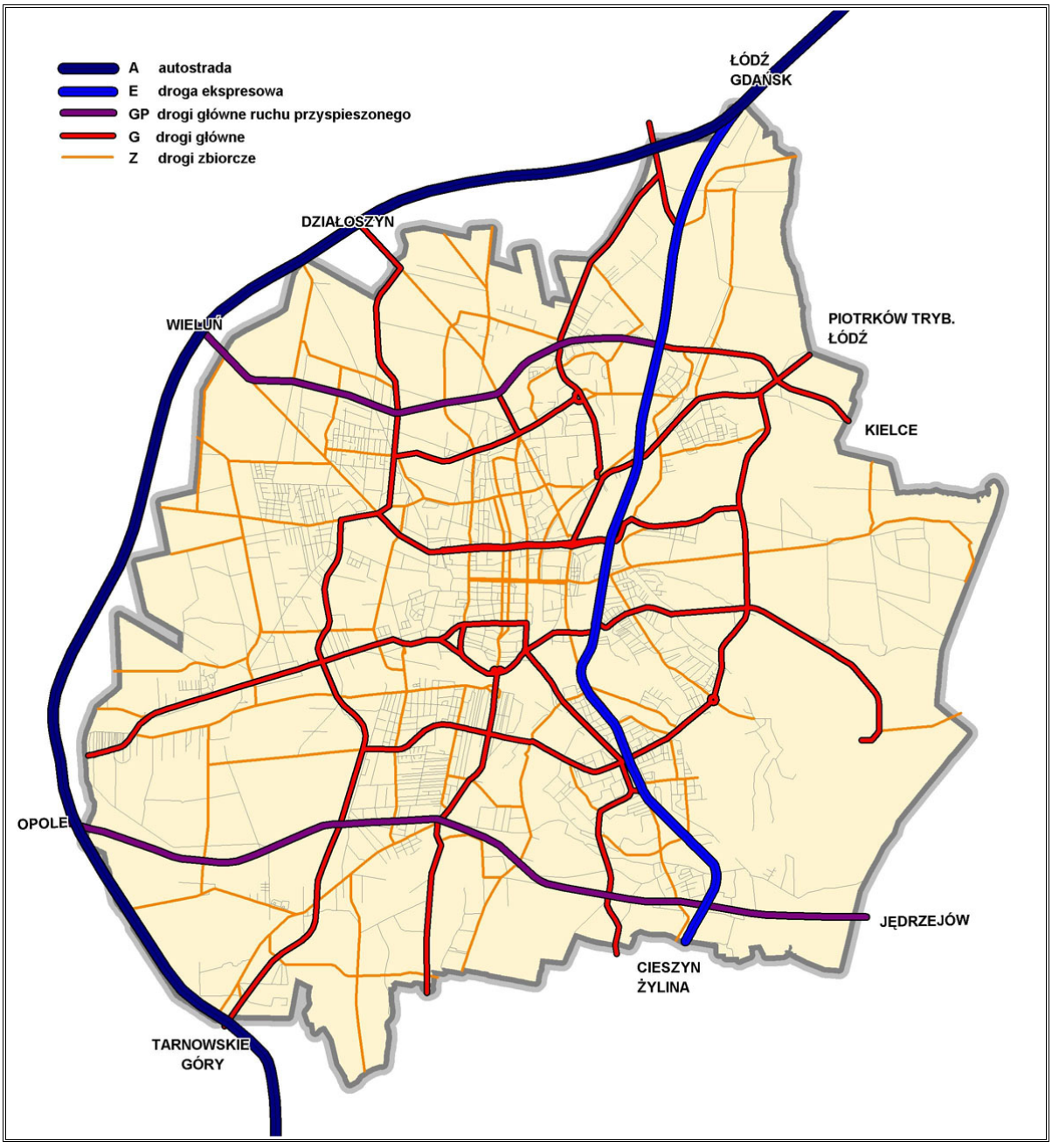
Elementem najwyższej rangi w układzie drogowym Częstochowy jest droga krajowa Nr 1 relacji Gdańsk – Cieszyn pełniąca funkcję drogi ekspresowej. Jest to szlak komunikacyjny łączący Śląsk z Warszawą. Jej długość w granicach miasta to 15 km.

Pozostałe drogi krajowe w przeważającej części pełnią funkcję dróg głównych. Ich łączna długość w granicach miasta to około 53 km.

Łączna długość dróg zbiorczych w Częstochowie to ponad 140 km, natomiast dróg o klasie dojazdowej jest w obrębie miasta około 115 km.

Dla Częstochowy nie sporządzono dotychczas planu rozwoju sieci drogowej; w związku z tym studium musi uwzględniać ustalenia ostatniego dokument planistycznego jaki powstał z uwzględnieniem wymogów planowania układu komunikacyjnego i został uzgodniony przez zarządców dróg – jakim był nieobowiązujący już plan ogólny zagospodarowania przestrzennego.

Rys. D.2. Układ funkcjonalny dróg publicznych w Częstochowie (według miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obowiązującego do 31 grudnia roku 2003).



3. Transport publiczny. Komunikacja zbiorowa

Obecny system transportu publicznego oparty jest na działalności Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. w Częstochowie, PKP, PKS i prywatnych przewoźników.

Cały obszar Częstochowy oraz okolicznych gmin obsługiwany jest przez komunikację publiczną autobusową. Organizacją tej komunikacji zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne w Częstochowie Sp. z o.o. Obszar miasta obsługuje 36 linii autobusowych o łącznej długości ok. 597,4 km i jedna linia tramwajowa o długości 10,2 km prowadząca z Osiedla Północ do Huty Częstochowa. MPK obsługuje również połączenia podmiejskie, które są realizowane przez 10 linii autobusowych. Prowadzą one regularne kursy do gmin sąsiednich: Blachowni, Poczesnej i Olsztyna.

W Częstochowie działa również zewnętrzna komunikacja autobusowa obsługująca linie autobusowe lokalne i regionalne. Większość połączeń jest realizowanych przez PKS Częstochowa.

4. Parkingi

Aktualnie w strefie zurbanizowanej Częstochowy istnieje ponad 4,5 tys. miejsc parkingowych (wg. „Zintegrowanego planu rozwoju transportu publicznego dla miasta Częstochowy na lata 2005-2008"). Potrzeby w tym zakresie są jednak większe. Według „Studium Transportowego Phare miasta i regionu Częstochowy" opracowanego w listopadzie 1997 r. w Częstochowie występował 2,5 krotny deficyt miejsc parkingowych. Prognoza wzrostu współczynnika motoryzacji przyjęta w tym opracowaniu zakłada 30% wzrost liczby samochodów do roku 2002. Liczba miejsc parkingowych w mieście nie powiększyła się znacznie od tego czasu, a nowe obiekty handlowo-usługowe generują dodatkowe potrzeby parkingowe (szczególnie w śródmieściu). Można więc wysnuć wniosek, że w Częstochowie nadal występuje problem niedoboru parkingów publicznych.

5. Transport kolejowy

Istniejąca sieć kolejowa zbiegająca się w węźle częstochowskim pozwala na bezpośrednie połączenie z większymi miastami i ośrodkami w kraju, w tym ze stolicą (choć linia nie jest włączona w Centralną Magistralę Kolejową Śląsk – Warszawa).

Przez miasto Częstochowa przebiegają następujące linie kolejowe:

- *kierunek Warszawa Koluszki – Częstochowa – Zawiercie kierunek GOP Katowice*
- *kierunek Wrocław - Opole – Lubliniec – Częstochowa – Kielce z połączeniami ze stacją Koniecpol w kierunku (przez CMK) do Warszawy i Krakowa,*
- *kierunek Gdynia –Gdańsk – Bydgoszcz – Zduńska Wola – Chorzew Siemkowice – Częstochowa – i dalej w kierunku Zawiercia i Katowic.*

Wszystkie wymienione linie są dwutorowe (za wyjątkiem odcinka Częstochowa Aniołów – Chorzew Siemkowice) i zelektryfikowane, po których odbywa się ruch pasażerski i towarowy.

Linia kolejowa relacji Warszawa – Katowice, przebiegająca przez Częstochowę, objęta jest międzynarodową umową AGTC.

Gęstość linii w regionie częstochowskim jest wystarczająca. Dla umożliwienia obsługi pociągów przybywających od strony Zawiercia, Lublińca i Kielc (CMK) przebudowy i modernizacji wymaga geometryczny układ węzła.

Linia 1 przebiega przez centrum miasta, a więc tereny intensywnej zabudowy, co potęguje istniejące zagrożenia ekologiczne ze strony tranzytowego ruchu towarowego.

W strefie podmiejskiej Częstochowy pasma intensywnej zabudowy wzdłuż linii kolejowych ciągną się jedynie w kierunkach: na Lubliniec (linia 2) i Zawiercie (linia 1) i na tych trasach można przewidywać znaczący rozwój pasażerskiego ruchu aglomeracyjnego. W przypadku decyzji władz miejskich i kolejowych o włączeniu kolei do systemu komunikacji miejskiej (na wspomnianych dwóch kierunkach) możliwe jest przedłożenie atrakcyjnej kolejowej oferty przewozowej na trasach: Częstochowa Osobowa – Blachownia (kierunek Lubliniec) oraz Częstochowa Osobowa – Zawiercie z ewentualnym połączeniem z linią Zawiercie – Katowice. Wymagałoby to jednak lokalizacji i budowy dodatkowych – oraz modernizacji istniejących przystanków osobowych wraz ze zwiększeniem przepustowości tych odcinków linii.

6. Transport lotniczy

W odległości 16 km od centrum Miasta w kierunku północno – wschodnim, przy drodze krajowej nr 1 (E 75) Warszawa – Katowice, znajduje się lotnisko Częstochowa – Rudniki o powierzchni całkowitej 496 ha. Wyposażenie lotniska nie jest wystarczające dla potrzeb regularnego cywilnego ruchu lotniczego. Do tej pory lotnisko było i jest okazjonalnie wykorzystywane dla potrzeb lotnictwa cywilnego.

7. Kierunki przekształceń układu komunikacyjnego w świetle dotychczas przyjętych koncepcji i polityk

Wzrost współczynnika motoryzacji społeczeństwa prowadzi do zwiększenia się natężenia ruchu oraz utrudnień związanych z dostępnością miejsc parkingowych (szczególnie w śródmieściu).

Rosnące potrzeby rozwoju gospodarki miasta są równie ważnym czynnikiem stymulującym i kierunkującym rozwój układu komunikacyjnego (potrzeba budowy węzłów i odcinków dróg zapewniających bezpośrednią dostępność komunikacyjną potencjalnych terenów inwestycyjnych).

Istotny kierunek rozwoju układu komunikacyjnego wyznacza planowana realizacja autostrady A1. Jej przebieg wzdłuż zachodniej i północnej granicy miasta i lokalizacja planowanych węzłów komunikacyjnych z autostradą wymuszają potrzebę budowy nowych tras dróg krajowych, w celu wyprowadzenia ruchu tranzytowego poza śródmieście, a także podłączeń lokalnego układu komunikacyjnego. Powoduje to również potrzebę dostosowania funkcji istniejących dróg.

Inną ważną inwestycją drogową w Częstochowie jest modernizacja drogi krajowej Nr 46 relacji Opole – Częstochowa – Szczekociny. Realizacja tej drogi ujęta jest w wykazie zadań o znaczeniu ponadlokalnym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego.

Istotnym ograniczeniem rozwoju lokalnego układu komunikacyjnego jest istnienie naturalnej bariery – rzeki Warty oraz korytarzy - kolejowego i drogowego (droga krajowa S-1) . Przejście przez te bariery związane jest z realizacją kosztownych rozwiązań - obiektów mostowych i wiaduktów.

W istniejącym układzie komunikacyjnym powiązania te są realizowane zarówno poprzez realizację takich obiektów, jak i poprzez skrzyżowania z sygnalizacją świetlną, lub przejazdy kolejowe w poziomie główki szyny.

Kształt docelowo pożądanego w mieście układu komunikacyjnego został określony w opracowaniach planistycznych wykonywanych w Częstochowie w latach poprzednich (miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego z roku 1979 oraz jego aktualizacja z roku 1994). Proces rozwoju sieci drogowo-ulicznej trwa nadal. Rozwiązania projektowe sankcjonowane są w opracowanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w wydanych decyzjach o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rozwój transportu publicznego odbywa się w oparciu o Zintegrowany Plan Rozwoju Transportu Publicznego dla Miasta Częstochowy uchwalony 28 lutego 2005 r. uchwałą Rady Miasta Częstochowy Nr 568 / XLI / 2005. Polityka transportowa miasta zakłada, że pomimo wzrostu ruchliwości mieszkańców, wzrostu udziału samochodów osobowych w podróżach i wzrostu ruchu ogółem, suma podróży środkami transportu publicznego będzie nadal utrzymywać się na dotychczasowym poziomie.

W pasażerskich przewozach publicznych podstawową funkcję w dalszym ciągu pełnić będą dwie trakcje: autobusowa i tramwajowa, niemniej zmiany w transporcie publicznym dotyczyć będą głównie trakcji i tras tramwajowych. Modernizacja sieci istniejącej polegałaby na wprowadzeniu nowoczesnych technologii w budowie torowiska oraz przystosowaniu przystanków do nowoczesnego taboru. Natomiast priorytet w ruchu zapewniają odpowiednie systemy sterowania ruchem oraz odpowiednio wyposażony tabor. W obszarach intensywnych form zagospodarowania przewiduje się budowę nowych tras tramwajowych, jako rozwinięcie dotychczas istniejącego systemu tramwajowego. Rozważa się w przyszłości (po roku 2013) wprowadzenie nowych tras:

- *w dzielnicy Błeszno jako odgałęzienie od istniejącej linii w obszarze Rakowa,*
- *do przewidywanej północnej dzielnicy Kiedrzyn, jako odgałęzienie od trasy w ul. Armii Krajowej i prowadzonej w ul. Kisielewskiego,*
- *w dzielnicy północnej przedłużenie trasy tramwajowej w Al. Wyzwolenia i ul. Sosabowskiego,*
- *w dzielnicach: Tysiąclecie, Parkitka i jej rozbudowy w kierunku Kiedrzyna jako odgałęzienie od trasy w ul. Armii Krajowej – w rejonie bezkolizyjnego skrzyżowania trasy tramwajowej ze skrzyżowaniem drogowym al. Jana Pawła II i ul. Armii Krajowej.*

I.E ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Częstochowa leży pomiędzy dwoma istotnymi przyrodniczo obszarami: Jurą Krakowsko-Częstochowską (obszar węzłowy sieci ECONET o znaczeniu międzynarodowym) oraz kompleksem lasów położonych na zachód od miasta (stanowiącym obszar węzłowy sieci ECONET o znaczeniu krajowym).

Powiązanie miasta z tymi obszarami stanowią głównie doliny rzeczne. W południowo-wschodniej części jest to dolina Warty oraz kompleks lasów na granicy z gminami Olsztyn i Mstów. W zachodniej i południowo zachodniej części miasta powiązanie to zapewnia dolina Stradomki oraz dolina Konopki. Powiązania pomiędzy dwoma węzłowymi obszarami są słabe ze względu na występujące w mieście bariery migracji zwierząt w postaci terenów zurbanizowanych oraz dróg i linii kolejowych.

1. Obszary i obiekty przyrodniczo cenne objęte ochroną prawną

Park Krajobrazowy Orlich Gniazd

W granicach miasta Częstochowy znajduje się tylko fragment (około 87 ha) parku.

Do 1 stycznia 2000 r. Park Krajobrazowy Orlich Gniazd wchodził w skład Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych (ZJPK). Aktualnie, na mocy Zarządzenia Nr 222/99 Wojewody Śląskiego z dnia 16 listopada 1999 r. Park Krajobrazowy Orlich Gniazd wchodzi w skład Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego.

Podstawę ochrony przyrody i krajobrazu parku stanowi, zgodnie z § 1 Rozdziału I Statutu Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego, Rozporządzenie nr 15/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 22 czerwca 1998 roku w sprawie ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych.

Otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd

Obszar parku krajobrazowego otacza otulina. Rozporządzenie nr 15/98 Wojewody Częstochowskiego w załączniku nr 2 określa zasady zagospodarowania parków krajobrazowych oraz wprowadza ograniczenia, zakazy i nakazy zarówno w odniesieniu do obszaru parków krajobrazowych, jak otuliny.

Dla Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych sporządzony został projekt planu ochrony, który nie został jednak zatwierdzony. Zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o ochronie przyrody, nie ma obowiązku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru parku krajobrazowego, ale projekt planu ochrony musi zostać uzgodniony przez gminy, na terenie których znajduje się park. Uzgodnienie może zawierać zobowiązanie się do przyjęcia stosownych zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu

W Częstochowie objęto ochroną jako pomniki przyrody następujące drzewa:

Tabl. I.11. Drzewa chronione jako pomniki przyrody

L.p.	Gatunek	Podstawa prawna	Obwód pnia na wys. 1,3 m	Wiek	lokalizacja
1	Dąb szypułkowy	Rozporządzenie Nr 41/2002 Wojewody Śląskiego	280 cm	190 lat	Park Miejski 3 Maja - środkowa część (dz. nr 3)
2	Klon jawor	Rozporządzenie Nr 17/2002 Wojewody Śląskiego	340 cm	180 lat	Park Miejski 3 Maja - zachodnia część (dz. nr 3)
3	Tulipanowiec amerykański	Rozporządzenie Nr 18/2002 Wojewody Śląskiego	230 cm	100 lat	park za Domem Kultury przy ul. S. Okrzei - Raków (dz. nr 43/2)
4	Dąb czerwony	Uchwała Rady Miasta Częstochowy nr 551/XXXIX/2004 z dnia 27/12/04	338 cm	ok. 135 lat	Park Miejski 3 Maja - północna część (dz. nr 3)
5	Kasztanowiec biały		393 cm	ok. 165 lat	Park Miejski 3 Maja - północna część (dz. nr 3)
6	Modrzew europejski		311 cm	ok. 150 lat	Park Miejski 3 Maja - środkowa część (dz. nr 3)
7	Klon pospolity		297 cm	ok. 170 lat	Park Miejski 3 Maja - północna część (dz. nr 3)
8	Jesion wyniosły		353 cm	ok. 185 lat	Park Miejski 3 Maja - zachodnia część (dz. nr 3)
9	Grusza pospolita		235 cm	ok. 105 lat	Park Miejski im. S. Staszica - zachodnia część (dz. nr 4)
10	Klon jawor		250 cm	ok. 150 lat	Park Miejski im. S. Staszica - południowa część (dz. nr 4)
11	Wiąz holenderski odmiana wyniosła		324 cm	ok. 135 lat	Park Promenada im. Cz. Niemena - przy skrzyżowaniu z ul. Rolniczą (dz. nr 213/7)

Szpalery drzew

Charakterystycznym elementem krajobrazu są szpalery drzew występujące najczęściej jako aleje lub zadrzewienia nadrzeczne lub śródpolne.

Tereny leśne

Na terenie miasta znajdują się lasy należące do PGL Lasy Państwowe. Zlokalizowane są one w południowo-wschodniej części miasta i według inwentaryzacji stanu zagospodarowania terenów przeprowadzonej na potrzeby Studium zajmują powierzchnię ponad 360 ha. Są częścią większego kompleksu lasów wchodzącego w skład Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych.

W Częstochowie występują również lasy prywatne. Dla lasów prywatnych sporządzono „Uproszczony Plan Urządzenia Lasu własności osób fizycznych na okres od 1 stycznia 1998 r. do 31 grudnia 2007 r." Największe skupiska lasów prywatnych występują w dzielnicach: Mirów oraz Grabówka. Na podstawie analizy zdjęć lotniczych obszaru Częstochowy ustalono, iż obecnie dokument ten wykazuje jako pokryte drzewostanem liczne rozproszone powierzchnie, z których część ma powierzchnię mniejszą od 0,1 ha (nie jest lasem w rozumieniu ustawy). Z drugiej strony, aktualna dokumentacja nie wykazuje wszystkich działek położonych w kompleksach lasów prywatnych. Zgodnie z art. 19 ustawy o lasach, uproszczony plan urządzenia lasu powinien obejmować powierzchnie co najmniej 10 ha, a dla lasów rozdrobnionych o powierzchni do 10 ha, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, zadania z zakresu gospodarki leśnej powinna określać decyzja starosty wydana na podstawie inwentaryzacji stanu lasów.

Niezbędna jest zatem inwentaryzacja lasów prywatnych na obszarze miasta. Powierzchnie leśne uwzględnione na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w Opracowaniu ekofizjograficznym ukazują rzeczywiste rozmieszczenie terenów pokrytych lasami bądź zadrzewieniami i mogą być podstawą określenia terenów wymagających przeprowadzenia inwentaryzacji lasów.

3. Tereny rozproszonych zadrzewień i drobnych powierzchni leśnych

Oprócz terenów leśnych należących do PLG Lasy Państwowe lub ujętych w UPUL występują tereny zadrzewione i drobne powierzchnie leśne. Łączna ich powierzchnia według inwentaryzacji stanu zagospodarowania terenów przeprowadzonej na potrzeby Studium to około 750 ha.

4. System lokalnych dolin wraz z zespołami zieleni niskiej, zadrzewień i zakrzewień

Niezwykle istotnym elementem środowiska przyrodniczego w Częstochowie są rzeki, które wraz z porastającą ich brzegi roślinnością tworzą ciągi ekologiczne łączące wszystkie części miasta. Obszary te mają kluczowe znaczenie dla migracji zwierząt, zapewniając utrzymanie bioróżnorodności środowiska przyrodniczego.

Ciągi ekologiczne w Częstochowie pełnią istotną funkcję łącznika dwóch obszarów węzłowych w systemie ekologicznym regionu: Jury Krakowsko – Częstochowskiej oraz kompleksów leśnych położonych na zachód od granic miasta. Obszary ciągów ekologicznych na obrzeżach miasta są rozległe, natomiast w obszarze centrum są mocno zwężone. Zachowanie tych wąskich miejsc uważa się za szczególnie ważne w aspekcie ochrony wartości przyrodniczych terenu.

5. Wartości przyrody nieożywionej

W Częstochowie występują liczne odkrywki skalne i wychodnie warstw skalnych. Część spośród nich to odsłonięcia wartościowe pod względem naukowym, zasługujące na objęcie objęcie ochroną jako stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej:

- *nieczynny kamieniołom w Prędziszowie,*
- *niewielki łom w południowej części ostańca Jasnej Góry.*

6. Tereny zdegradowane. Obszary zagrożeń geologicznych

Na terenie Częstochowy nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Istnieją natomiast obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, których uwzględnienia w studium wymaga art. 72 ust. 3 prawa ochrony środowiska.

Tereny zdegradowane w wyniku działalności człowieka

W granicach miasta występują następujące rodzaje terenów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka:

- *tereny historycznej eksploatacji rud,*
- *wyrobiska poeksploatacyjne,*
- *hałdy.*

☞ *Zasięg i rozmieszczenie terenów zdegradowanych w Częstochowie – patrz mapa „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

Historyczna eksploatacja rud

W Częstochowie występują tereny, na których prowadzona była eksploatacja rud żelaza. W związku z tą działalnością w części miasta możliwe jest występowanie szkód.

Wystąpienie utrudnień i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu możliwe jest w południowo-zachodniej części miasta w dzielnicy Dźbów oraz w południowych częściach dzielnic: Gnaszyn, Kawodrza, Stradom oraz Wypalanki – Brzeziny.

Zagrożenia ze strony starych zrobów rud żelaza wynikają z występowania pustek w wyrobiskach, które

na głębokości kilkunastu metrów stanową zagrożenie i ograniczają możliwość zainwestowania terenu. Również płytkie wyrobiska (szybiki), które mają połączenie z powierzchnią. mogą stanowić zagrożenie dla nowych lub istniejących budynków

Szkody w zabudowie mogą aktualnie i w przyszłości wystąpić w związku z trwającym odbudowywaniem się zwierciadła wód podziemnych poziomu środkowojurajskiego, mogącym powodować lokalne podmokłości, zalewiska oraz wtórne deformacje na terenach obniżeń powstałych w bezpośrednim związku z prowadzoną dawniej eksploatacją oraz w ich sąsiedztwie.

☞ *Zasięg możliwego występowania szkód wynikających z historycznej eksploatacji rud żelaza - patrz mapa: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

Hałdy

W terenach związanych z historyczną eksploatacją rud występują hałdy jako pozostałość po dawnym przemyśle wydobywczym. Są to wysokie zwałowiska porośnięte roślinnością.

Stanowią one charakterystyczny element krajobrazu oraz mogą służyć, po odpowiednim zagospodarowaniu, jako punkty widokowe.

Wyrobiska poeksploatacyjne

W rejonie Złotej Góry istnieje zespół trzech kamieniołomów, które są cenne ze względu na wartości krajobrazowe i edukacyjne. Kamieniołomy te są ważnym elementem krajobrazu, a kamieniołom Saturn stanowi również dobry punkt widokowy na panoramę miasta od strony wschodniej.

W środkowej i centralnej części miasta występują stawy powstałe poprzez zalanie wyrobisk poeksploatacyjnych surowców ilastych, które służą jako miejsce wypoczynku mieszkańców.

Zagrożenia naturalne

Na terenie Częstochowy nie występują tereny zdegradowane na skutek klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych; nie stwierdzono również występowania naturalnych zagrożeń geologicznych.

7. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach Częstochowy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska.

8. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Złoża kopalin

Na obszarze Częstochowy występują udokumentowane złoża surowców mineralnych. Głównie są to:

- iły ceramiki budowlanej

- kruszywo naturalne.

Na 15 udokumentowanych złóż 11 jest eksploatowanych.

Rozpoznanie złóż kopalin pospolitych nadal postępuje, w związku z tym należy przyjąć, że zasięg przestrzenny złóż wskazany na mapie "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" może ulegać powiększeniu w miarę uzupełniania dokumentacji geologicznej, prawdopodobne jest również wyznaczanie obszarów nowych złóż.

☞ *Zasięg złóż kopalin w Częstochowie przedstawia mapa: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

Tabl. I.12. Złoża surowców mineralnych w Częstochowie

Nazwa złoża	rodzaj surowca	Stan	koncesja		
			numer	data wydania	data wygaśnięcia
Alina	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatowane*	*OS.III.7512/21/97*	*03.09.1997 r.*	*03.09.2012 r.*
Anna I	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatowane*	*OS.III.7512-3/02*	*28.05.2002 r.*	*31.12.2021 r.*
Bogumiła	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatowane*	*OŚR 7512/3/99*	*02.07.1999 r.*	*31.07.2019 r.*
Częstochowa-Rocha	*kruszywo naturalne*	*eksploatowane*	*OŚR.7512-6/05*	*31.10.2005 r.*	*31.12.2014 r.*
Gnaszyn	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatowane*	*ŚR.V.4-8510/25/99*	*19.11.1999 r.*	*31.12.2019 r.*
Gnaszyn Górny	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatowane*	*OŚR 7512-2/03*	*16.06.2003 r.*	*31.12.2010 r.*
Grabówka - Ikara	*kruszywo naturalne*	*nie eksploatowane*			
Grabówka II	*kruszywo naturalne*	*eksploatowane*	*5/94 (OS.III.7512/6/94), OS.III/7512/18/95/96, OS.III/7512/66/98*	*15.04.1994 r. 17.04.1996 r. 24.11.1998 r.*	*23.11.2013 r.*
Grabówka III	*kruszywo naturalne*	*eksploatacja zakończona*	*OŚR. 7512-1/00*	*21.03.2000 r.*	*01.05.2008 r.*
Grabówka IV	*kruszywo naturalne*	*eksploatowane*	*OŚR. 7512-1/03*	*16.04.2003 r.*	*2012 r.*
Kawodrza	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatowane*	*ŚR.V.4-8510/21/99*	*19.11.1999 r.*	*31.12.2005 r.*
Kawodrzanka	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatacja zakończona*			
Leszczyński	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatowane*	*OŚR 7512-8/02*	*19.09.2002 r.*	*31.11.2027 r.*
Michalina	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatacja zakończona*			
Zofia	*iły ceramiki budowlanej*	*eksploatowane*	*OŚR 7512-2/02*	*23.03.2002 r.*	*30.06.2016 r.*

Główne zbiorniki wód podziemnych

Na terenie miasta występują dwa zbiorniki wód podziemnych:

Częstochowa W (GZWP 325)

Przecina on miasto pasem od południowego-wschodu do północnego-zachodu, oraz obejmuje tereny w południowo-zachodniej części miasta. Obejmuje utwory przepuszczalne jury środkowej. Jakość wód tego zbiornika jest niska.

Częstochowa E (GZWP 326)

Obejmuje północno-wschodnią część miasta. Tworzą go *uszczelinione i miejscami skrasowiałe wapienie jury górnej. Zbiornik zawiera generalnie wody dobrej jakości (klasy Ib).*

Dla zbiorników tych wyznaczono Obszary Wysokiej Ochrony (OWO) oraz Obszary Najwyższej Ochrony (ONO).

☞ *Zasięg głównych zbiorników wód podziemnych w Częstochowie przedstawia mapa: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

Ujęcia wód podziemnych

Największe ujęcia wód przeznaczonych do spożycia, to: Mirów-Olsztyn, Rząsawy-Ogródki oraz ujęcie Łomżyńska. Woda do celów technologicznych na potrzeby Huty Częstochowa czerpana jest z ujęcia Huta.

Tabl. I.13. Główne ujęcia wód podziemnych w Częstochowie[42)]

Nazwa	pochodzenie wód	strefa ochrony pośredniej (nr. decyzji)	data ustanowienia
MIRÓW-OLSZTYN	poziom jurajski	OŚ.I.6210/56,57/97/98	19.02.98
RZĄSAWY-OGRÓDKI	poziom jurajski	OŚ.I.6210/58/97/98	19.02.98
WIELKI BÓR	*poziom czwartorzędowy*	*Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2012 r. poz. 3390)*	*01.01.2013r.*
HUTA	poziom czwartorzędowy	-	-

☞ *Lokalizacja ujęć wód podziemnych wraz ze strefami pośredniej ochrony przedstawiono na mapie: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

9. Tereny i obszary górnicze

W granicach miasta istnieją udokumentowane złoża iłów ceramiki budowlanej oraz kruszywa naturalnego. Na potrzeby eksploatacji tych złóż zostały ustanowione tereny górnicze, obszary górnicze oraz prognostyczne obszary górnicze.

Tereny górnicze w Częstochowie zajmują łącznie około 71 ha, co stanowi około 0,4% całkowitej powierzchni miasta.

Tabl. I.14. Istniejące obszary i tereny górnicze w Częstochowie

Nazwa	Obszar górniczy powierzchnia (ha)	Teren górniczy powierzchnia (ha)	termin wygaśnięcia koncesji
Alina	*1,63*	3,70	*03.09.2012*
Anna 1	*1,85*	8,35	*28.05.2021*
Bugumiła	*1,12*	1,76	*31.07.2019*
Częstochowa - Rocha	*1,11*	1,60	*31.12.2014*
Gnaszyn	*24,89*	28,75	*31.12.2019*
Gnaszyn Górny I	*0,70*	0,90	*31.12.2010*
Grabówka II/2	*1,99*	7,14	*31.12.2019*
Grabówka III	*1,80*	2,02	*31.05.2008*
Grabówka IV	*1,54*	1,54	*31.12.2012*
Kawodrza	*12,72*	12,72	*31.12.2005*
Leszczyński	*1,75*	1,75	*31.11.2027*
Zofia	*0,40*	1,24	*30.06.2016*
OGÓŁEM :	***51,5***	***71,47***	

Obszary górnicze wyznaczone na terenie miasta zajmują ogółem ponad 51 ha, co stanowi około 0,3% powierzchni miasta.

☞ *Tereny i obszary górnicze przedstawia mapa: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

42) *zmiana wprowadzona Uchwałą Nr 34.VI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 stycznia 2015r.*

10. Tereny zieleni publicznej

Według statystyki publicznej, tereny zieleni publicznej w Częstochowie zajmują około 544 ha. Poniższe zestawienie prezentuje strukturę zieleni miejskiej w mieście:

Tabl. I.15. Istniejące tereny zieleni miejskiej - stan na 2003 r.

	Powierzchnia (ha)	**Udział %**
Parki spacerowo – wypoczynkowe	*145,5*	*26,75%*
Zieleńce	*30,8*	*5,66%*
Zieleń uliczna	*109,7*	*20,17%*
Tereny zieleni osiedlowej	*240,0*	*44,12%*
Lasy gminne	*18,0*	*3,31%*
RAZEM :	***544,0***	***100,00%***

Miasto Częstochowa ma pod swoją opieką 150 ha terenów zieleni publicznej. Są to parki, parki leśne, skwery, place oraz zieleńce. Tereny te stanowią około 1% całkowitej powierzchni miasta.
System zieleni miejskiej w Częstochowie jest niedostatecznie rozwinięty, brakuje w nim obszarów parkowo – rekreacyjnych o znaczeniu ogólnomiejskim, jak i dzielnicowym. Przyjmując minimalny poziom dostępności mieszkańców do terenów zieleni miejskiej, niedobór tego rodzaju terenów w Częstochowie szacuje się na około 210 ha.

Tabl. I.16. Istniejące tereny zieleni (parki, skwery i zieleńce) - stan na 2004 r.

rodzaj	**Nazwa**	**Lokalizacja**	**powierzchnia wg ewidencji (ha)**
park	*Park 3 Maja*	*Wzgórze Jasnogórskie, pomiędzy ul. 3 Maja, Popiełuszki i al. Sienkiewicza.*	*6,04*
park	*Park S. Staszica*	*Wzgórze Jasnogórskie, pomiędzy ul. Staszica, Popiełuszki i al. Sienkiewicza.*	*5,60*
park	*Park Lisiniec*	*Dzielnica Lisiniec, pomiędzy ulicami: św. Jadwigi, Inowrocławską, Orawską i Bieszczadzką*	*36,00**
park	*Promenada*	*Os. Północ, os. Tysiąclecia, pomiędzy ulicami: Wańkowicza i Brzezińską a Lasem Aniołowskim*	*7,84*
park	*Park Tysiąclecia*	*Os. Tysiąclecia u zbiegu ulic Promenada, Kiedrzyńskiej i al. Wyzwolenia*	*5,56*
park	*Park im. G. Narutowicza*	*Os. Zawodzie-Dąbie, pomiędzy al. Wojska Polskiego, rzeką Wartą oraz ul. Mirowską*	*3,85*
park	*Park osiedlowy*	*Os. Północ przy ul. Fieldorfa „Nila"*	*3,50*
park	*Park przy ul. Krakowskiej*	*Dzielnica Stare Miasto przy ul. Krakowskiej, al. Wojska Polskiego i rzece Stradomce*	*3,48**
park	*Park osiedlowy*	*Dzielnica Parkitka przy ul. Okulickiego i Bialskiej*	*1,82*
park leśny	*Park Leśny Aniołów*	*Pomiędzy os. Północ i al. Wojska Polskiego*	*69,00*
		OGÓŁEM PARKI I PARKI LEŚNE :	***142,69***
plac	*pl. Pamięci Narodowej*	*Dzielnica Śródmieście przy ul. Sobieskiego pomiędzy ulicami Nowowiejskiego i Śląską*	*0,31*
skwer	*Skwer im. Solidarności*	*Dzielnica Śródmieście pomiędzy ul. Śląską, Nowowiejskiego, Waszyngtona i Kopernika*	*1,26*
skwer	*Skwer Sokołów*	*Os. trzech Wieszczów przy ul. Pułaskiego pomiędzy ul. Słowackiego i Sobieskiego*	*0,87*
skwer	*Skwer ul. 1 Maja*	*Dzielnica Stradom, u zbiegu ul. 1 Maja i al. Niepodległości*	*0,51*
skwer	*Skwer ul. Iłłakowiczówny*	*Dzielnica Raków, przy ul. Iłłakowiczówny pomiędzy ul. Zamenhoffa i al. Pokoju*	*0,89*
skwer	*Skwer ul. Limanowskiego*	*Dzielnica Raków, pomiędzy ul. Limanowskiego i Gaczkowskiego*	*0,55*

rodzaj	Nazwa	Lokalizacja	powierzchnia wg ewidencji (ha)
skwer	*Skwer ul. Łukasińskiego*	*Dzielnica Raków, przy ul. Łukasińskiego, pomiędzy ul. Rapackiego i Okrzei*	*0,69*
skwer	*Skwer ul. Pusta i Iglasta*	*Dzielnica Ostatni Grosz, pomiędzy ul. Pustą i Iglastą*	*1,36*
		OGÓŁEM SKWERY I PLACE :	***6,44***
zieleniec	*Zieleniec ul. Dekabrystów*	*Osiedle Tysiąclecie, u zbiegu ul. Dekabrystów i Kiedrzyńskiej*	*1,22*
zieleniec	*Zieleniec ul. Krakowska*	*Dzielnica Stare Miasto, przy skrzyżowaniu ul. Krakowskiej i Przechodniej*	*0,19*
zieleniec	*Zieleniec ul. Zbyszka*	*Dzielnica Stradom, pomiędzy ul. Zbyszka i Zagłoby*	*2,08*
zieleniec	*Zieleniec ul. św. Barbary*	*Dzielnica Podjasnogórska, przy ul. Św. Barbary, pomiędzy Instytutem Teologii i ul. Św. Kazimierza*	*1,16*
zieleniec	*Zieleniec Al. Armii Krajowej 66*	*Osiedle Tysiąclecie, pomiędzy Al. Armii Krajowej, ul. Kiedrzyńską i ul. Michałowicza*	*1,37*
		OGÓŁEM ZIELEŃCE :	***6,03***
		OGÓŁEM TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ :	***155,15***

źródło: obliczenia BRR Katowice

** powierzchnia orientacyjna*

W Częstochowie istnieje około 30 pracowniczych ogrodów działkowych. Ich łączna powierzchnia na terenie miasta sięga 260 ha. Powierzchnia ogródków działkowych w mieście znacząco przewyższa łączną powierzchnię terenów zieleni publicznej i stanowi około 1,6% powierzchni ogólnej miasta.

☞ *Tereny zieleni przedstawia mapa: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

11. Cmentarze

W Częstochowie znajduje się 9 cmentarzy: 1 komunalny oraz 8 wyznaniowych.

Cmentarz komunalny znajduje się w dzielnicy Lisiniec przy ul. Białostockiej. Cmentarz ten do niedawna obejmował 1,2 ha powierzchni, lecz wyczerpały się na nim możliwości pochówku. W sąsiedztwie powstał nowy cmentarz komunalny o powierzchni około 8 ha. Istnieją również rezerwy przeznaczone na rozbudowę tego cmentarza o łącznej powierzchni około 20 ha.

Tabl. I.17. Cmentarze wyznaniowe w Częstochowie

Nazwa	Lokalizacja		Powierzchnia (ha)	Uwagi
	ulica	dzielnica		
Cmentarz Kule parafia św. Zygmunta	ul. Cmentarna	Tysiąclecie	18,5	teren cmentarza wpisany do rejestru zabytków
Cmentarz katolicki parafia św. Krzyża	ul. Św. Rocha	Lisiniec	9	część terenu cmentarza wpisana do rejestru zabytków
Cmentarz Raków	ul. Palmowa	Raków	6,6	
Cmentarz Żydowski	ul. Złota	Zawodzie-Dąbie	5,6	teren cmentarza wpisany do rejestru zabytków
Cmentarz katolicki	ul. Piastowska	Stradom	2,2	
Cmentarz katolicki	ul. Mstowska	Mirów	1,3	
Cmentarz katolicki	ul. Ostatnia	Dźbów	1,3	
Cmentarz katolicki	ul. Żyzna	Dźbów	1	

☞ *Lokalizacja cmentarzy – patrz mapa : „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

I.F ŚRODOWISKO KULTUROWE, KRAJOBRAZ

Uwarunkowania, jakie należy uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym w związku z ochroną zabytków i krajobrazu kulturowego określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568). Ustawa przewiduje następujące formy ochrony zabytków:

- *wpis do rejestru zabytków;*
- *uznanie za pomnik historii;*
- *utworzenie parku kulturowego;*
- *ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*

Zgodnie z art. 19 tej ustawy, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać ochronę:

- *zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia,*
- *parków kulturowych,*
- *innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.*

Do zabytków nieruchomych zalicza się nie tylko pojedyncze dzieła architektury i budownictwa, obiekty techniki, cmentarze, parki, ogrody czy miejsca upamiętniające historyczne wydarzenia, ale również układy urbanistyczne, ruralistyczne, zespoły budowlane i krajobrazy kulturowe.

Miasto Częstochowa w swych obecnych granicach administracyjnych mieści kilkanaście jednostek osadniczych o różnej genezie, które pierwotnie rozwijały się samodzielnie i były przyłączane do miasta w kolejnych etapach jego rozwoju.

Oprócz właściwego historycznego założenia miejskiego Częstochowy są to także zespoły zabudowy przemysłowej i towarzyszących im osiedli mieszkaniowych - pozostałość po żywiołowym rozwoju przemysłowym miasta w XIX i na początku XX w. i wreszcie liczne osady typowo wiejskie, które dopiero współcześnie zostały połączone w jeden organizm administracyjny. Spośród tych ostatnich kilka sięga swymi początkami czasów średniowiecznych (Błeszno, Dźbów, Gnaszyn, Grabówka, Kawodrza, Kiedrzyn, Stradom, Wyczerpy), ale w przestrzeni zachowały się jedynie nieliczne ślady ich długiej historii.

Pod względem urbanistyczno-architektonicznym największą wartość przedstawia charakterystyczny i czytelnie wyodrębniający się w strukturze przestrzennej miasta historyczny układ urbanistyczny.

Powstał on w początkach XIX wieku w wyniku połączenia wielkim założeniem przestrzennym, ukształtowanym wokół nowej osi kompozycyjnej - Alei Najświętszej Maryji Panny - wcześniejszych założeń:

- *historycznego miasta Częstochowy, które powstało w zakolu Warty od XIV w. w miejscu jeszcze starszej osady wiejskiej, nazywanego później Starą Częstochową - zamykającego oś kompozycyjną od wschodu,*
- *ufortyfikowanego zespołu klasztornego o.o. Paulinów na Jasnej Górze, rozwijającego się od końca XIV w., a ukształtowanego w pełni w połowie XVII w., - wieńczącego przeciwległe, zachodnie zamknięcie osi charakterystyczną dominantą barokowej bazyliki pod wezwaniem Znalezienia Krzyża Świętego i Narodzenia Najświętszej Maryi Panny;*
- *Częstochówki, położonej u podnóża Jasnej Góry, będącej w początkach swojego istnienia (XIV w.) osadą wiejską, która w miarę wzrostu ruchu pielgrzymkowego do sanktuarium jasnogórskiego rozwinęła się uzyskując w połowie XVIII w. prawa miejskie (nazywanej odtąd Nową lub Górną Częstochową),*
- *średniowiecznej osady przyklasztornej z folwarkiem, uformowanej pomiędzy Jasną Górą a kościołem św. Barbary, wzdłuż drogi wiodącej z Lublińca.*

Do walorów kompozycji urbanistycznej Częstochowy zaliczyć można również:

- *promienisty układ dróg prowadzących do miasta i zbiegających się w okolicach Jasnej Góry, służących zarazem jako utrwalone wielowiekową tradycją szlaki pielgrzymek do Sanktuarium,*

– *układ dróg na terenie śródmieścia, w którym czytelne są zarówno:*
  – *dawne trakty sprzed okresu połączenia Starej i Nowej Częstochowy (dzisiejsze ulice Krakowska, Warszawska, Kiedrzyńska, ciąg ulic Jasnogórska i Krótka - prowadzące niegdyś na Jasną Górę z folwarku istniejącego prawdopodobnie jeszcze przez lokacją Częstochowy, ciąg ulic Strażacka i Katedralna - fragment szlaku prowadzącego do Częstochówki z przeprawy przez Wartę, ciąg ulic św. Kazimierza i Mikołaja Kopernika - zachowany ślad dawnej drogi wiodącej ze Starej Częstochowy do folwarku i osady św. Barbara, ciąg ulic Ogrodowa i 1 Maja - zachowany fragment dawnej drogi do Kawodrzy), ul. św. Barbary), jak również*
  – *układ ulic zdefiniowany w planie z 1877 r. (który nie został wprawdzie w pełni zrealizowany, lecz przyczynił się do uformowania układu przestrzennego dzisiejszego śródmieścia), mający postać prostokątnej siatki złożonej z ulic prostopadłych i równoległych do Alei Najświętszej Maryi Panny; w jego skład wchodzą ulice pomiędzy Aleją Jana Pawła II a ulicą Jana III Sobieskiego: po zachodniej stronie torów kolejowych - dzisiejsze ulice: ks. J. Popiełuszki - K. Pułaskiego, św. Augustyna, F. Focha, M. Kopernika, gen. W. Dąbkowskiego, 7 Kamienic i J. Waszyngtona, Racławicka, po wschodniej stronie torów - dzisiejsze ulice T. Wilsona, Marsz. J. Piłsudskiego, Garibaldiego, Piotrkowska.*

1. Zabytki nieruchome i stan ich ochrony

Aktualnie na terenie Częstochowy zabytki chronione są w formie:

- *ustanowienia pomnika historii,*
- *wpisu do rejestru zabytków.*

W Częstochowie nie utworzono dotychczas parków kulturowych, w odniesieniu do których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 16 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, park kulturowy może tworzyć rada gminy w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej.

1.1. Pomnik historii

Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach, Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. Zespół klasztoru o.o. Paulinów na Jasnej Górze wraz z parkami 3 Maja oraz S. Staszica został uznany pomnik historii.

Zarządzenie stanowi, iż celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na historyczne, artystyczne i autentyczne wartości zespołu, a także jego wartości społeczne, kulturowe i narodowe - Jasnej Góry jako duchowej stolicy Narodu oraz polskiego i światowego centrum pielgrzymkowego, funkcjonującego nieprzerwanie od sześciu stuleci. W planie zagospodarowania województwa śląskiego obiekt ten proponowany jest do wpisu na listę światowego dziedzictwa kultury UNESCO.

Początki klasztoru ojców Paulinów sięgają roku 1382, kiedy to książę Władysław Opolczyk osadził sprowadzony z Węgier zakon, uposażając go i darując kościół parafialny pod wezwaniem Najświętszej Maryi Panny, Dziewicy Wspomożycielki, położony na wzgórzu, które nazwali Jasną Górą. Władysław Opolczyk powierzył także ojcom Paulinom przywiezioną z Rusi ikonę Matki Boskiej - obraz otaczany tam czcią już od wieków, według legendy namalowany przez św. Łukasza Ewangelistę. Sława Cudownego Wizerunku spowodowała napływ licznych rzesz pielgrzymów z Małopolski, Wielkopolski, Śląska, Czech i Moraw, przyczyniając się do rozwoju Częstochowy i samego klasztoru. W latach 1425 - 1429 rozbudowano klasztor, wzniesiono nowy kościół oraz kaplicę Matki Boskiej. U schyłku średniowiecza kościół otrzymał formę trójnawowej hali, do której od zachodu dobudowano renesansową wieżę. W I połowie XVII w. powstały fortyfikacje na planie czworoboku o bokach 130 m i 105 m, z czterema narożnymi bastionami i czterema ścianami kurtynowymi, a mury otoczono fosą, nad którą wiódł most zwodzony do bramy fortecznej. Parki podjasnogórskie wchodzące w skład obszaru chronionego obecnie wraz z zespołem klasztornym jako pomnik historii powstały w I połowie XIX wieku.

1.2. Zabytki wpisane do rejestru

Spośród zabytków nieruchomych, wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568), na terenie Częstochowy do rejestru zabytków wpisane są :

- *układ urbanistyczny miasta Częstochowa w ramach dawnego założenia miejskiego,*
- *zespół budowlany - Klasztoru o.o. Paulinów na Jasnej Górze,*
- *3 cmentarze,*
- *139 obiektów będących dziełami architektury i budownictwa, a wśród nich 1 zabytkowy zespół przemysłowy i 9 obiektów sakralnych.*

W trakcie przygotowania do wpisu do rejestru znajduje się obiekt dawnej lokomotywowni (ul. Wolności). Wykaz terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków zawiera Tabl. I.18.

Szczególną wartość historyczną i kulturalną przedstawia sobą układ urbanistyczny miasta Częstochowa w ramach dawnego założenia miejskiego. Jego wartość polega na tym iż jest to układ sprzężony, składający się z elementów wykreowanych na przestrzeni XIV - XIX wieku, którymi są:

- *Stare Miasto nad Wartą, lokowane w XIV wieku, w granicach poszerzonych w XVII wieku,*
- *dwie osady paulińskie:*
  - *św. Barbara posadowiona wzdłuż drogi łączącej Jasną Górę z utworzonym w XVII w. nowicjatem (kościół i klasztor),*
  - *Częstochówka (Nowa Częstochowa), w granicach po uzyskaniu w XVIII wieku praw miejskich,*
- *wytyczona w latach 1819-1823, licząca 1700 m ulica łącząca Starą i Nową Częstochowę - Aleja Najświętszej Maryi Panny wraz z pierzejami.*

Poszczególne części chronionego układu urbanistycznego mają swoje charakterystyczne cechy, wynikające z odmiennej genezy.

W układzie Starego Miasta, obejmującym obszar ograniczony ulicami: Nadrzeczną, Warszawską, Krakowską i Strażacką wartościowymi elementami są: rozplanowanie zachowanych ulic o historycznym przebiegu oraz zachowane fragmenty pierwotnego układu działek, dzielącego kwartały na wąskie parcele o orientacji równoleżnikowej (za wyjątkiem kwartałów przylegających do rynku od północnej i południowej strony, w których działki mają orientację południkową). Pierwotne parcele miały typową długość ok. 40 m i szerokość od 9 do 15 m. Pierwotny układ ulic i działek zostały współcześnie w znacznym stopniu przekształcone. Stan zachowania oraz możliwości rewaloryzacji układu udokumentowane zostały szczegółowo w opracowaniach historyczno-urbanistycznych sporządzonych dla tego obszaru. Charakterystyczny jest układ zabudowy wokół Starego Rynku, częściowo obecny również w uliczkach przyległych. Jest to zabudowa zwarta, złożona z budynków przekrytych stromymi dachami z zróżnicowanym nachyleniu, ułożonymi kalenicą równolegle do rynku (drogi), w większości 2-kondygnacyjnych, często posiadających oficyny zabudowane wokół wewnętrznych dziedzińców, niektóre z krużgankami. W uliczkach bardziej oddalonych od rynku występuje również zabudowa wolnostojąca, której cechą charakterystyczną jest wykorzystanie jako budulca lokalnego wapienia. Budynki te mają na ogół wysokość 2 kondygnacji (rzadziej jednej lub trzech) i prostą formę pozbawioną detalu architektonicznego.

Układ dawnej Częstochówki obejmuje Rynek Wieluński, ulicę Wieluńską, Starą i Zaułek Wieluński oraz początkowe fragmenty ulic Łódzkiej, Bialskiej i św. Rocha. Jego centralnym elementem jest prostokątny Rynek Wieluński o wymiarach 100 x 270 m, wyróżnia się zabudową typu małomiasteczkowego, dla której typowe są jednokondygnacyjne budynki przekryte dachami dwuspadowymi o niewielkim kącie nachylenia połaci, przeważnie o asymetrycznie zakomponowanych fasadach z sieniami mieszczącymi bramy przejazdowe. Drugi typowy rodzaj budynków stanowią obiekty dwukondygnacyjne z sieniami przejazdowymi i lokalami handlowymi w parterach oraz z balkonami w zazwyczaj symetrycznie zakomponowanej partii I piętra. Zabudowa ta usytuowana jest na długich i wąskich działkach (typowe wymiary to długość ok. 100 m i szerokość 7 - 20 m), a oprócz budynku frontowego częsta jest zabudowa oficyn wzdłuż jednej z granic parceli.

Założenie Alei Najświętszej Maryji Panny wraz z placami I. Daszyńskiego i W. Biegańskiego jest dziełem urbanistyki o unikalnej wartości w skali europejskiej. Wytyczając Aleję łączącą Stare Miasto z Jasną Górą stworzono oś urbanistyczną o długości 1700 m, wokół której wytyczono działki o typowej szerokości 30 m i głębokości 130 m. Ciekawym elementem założenia jest przecięcie Alei Najświętszej Maryi Panny, w połowie odległości pomiędzy Starym Miastem a Jasną Górą, parą prostopadłych przecznic pomiędzy którymi umieszczono dwa place - po północnej i południowej stronie Alei, lokalizując tu nowy ratusz miejski (przecznice te to dzisiejsze ulice H. Dąbrowskiego, J. Kilińskiego, F. Nowowiejskiego i Śląska). Podobny układ działek rozplanowano wokół wytyczonej również w tym

czasie głównej osi północ - południe (dzisiejszy ciąg Alei Armii Krajowej - T. Kościuszki - Wolności - Niepodległości), a także ulicy 7 Kamienic i św. Barbary. Zwarta zabudowa wokół alei złożona jest z typowo miejskich kamienic XIX i XX-wiecznych, z lokalami handlowo-usługowymi w parterach, o typowej wysokości 2-4 kondygnacji, często również z oficynami pełniącymi funkcje mieszkalne lub usługowe zabudowanymi wokół wewnętrznych podwórek.

Tabl. I.18. Zabytki wpisane do rejestru

l.p	NAZWA	nr rejestru	ADRES	Karta ewid.
1	*układ urbanistyczny miasta Częstochowy*	*39/78*	*rejon Starego Miasta, Alei Najświętszej Maryji Panny, historycznych osad paulińskich św. Barbara i Częstochówka - zgodnie z oznaczeniem na mapie*	
2	*Zespół klasztorny o.o. Paulinów na jasnej Górze*	*12/78*	*ul. Kordeckiego 2*	*zielona*
3	*cmentarz katolicki parafii św. Krzyża*	*414/87*	*ul. Św. Rocha*	*karta cmentarza*
4	*cmentarz katolicki „Kule" parafii św. Zygmunta*	*415/87*	*ul. Cmentarna*	*karta cmentarza*
5	*cmentarz żydowski*	*397/86*	*ul. Złota*	*karta cmentarza*
6	kościół cmentarny Śś. Rocha i Sebastiana	1/78	ul. Św. Rocha	*biała*
7	kościół parafialny Pana Jezusa Konającego	460/89	Rynek Wieluński	*biała*
8	kamienica	470/89	ul. Wieluńska 1	*biała*
9	kamienica	529/91	ul. Wieluńska 3	*biała*
10	kamienica	536/92	ul. Wieluńska 5	*biała*
11	kamienica	530/91	ul. Wieluńska 7	*biała*
12	kamienica	477/89	ul. Wieluńska 9	*biała*
13	kamienica	479/89	ul. Wieluńska 11	*biała*
14	kamienica	481/90	ul. Wieluńska 13	*biała*
15	kamienica	498/91	ul. Wieluńska 15	*biała*
16	kamienica	485/90	ul. Wieluńska 17	*biała*
17	kamienica	487/90	ul. Wieluńska 19	*biała*
18	kamienica	489/90	ul. Wieluńska 21	*biała*
19	kamienica	491/89	ul. Wieluńska 23	*biała*
20	kamienica	493/89	ul. Wieluńska 25	*biała*
21	kamienica	501/91	ul. 3-go Maja 28	*biała*
22	kamienica	474/90	ul. Wieluńska 6	*biała*
23	kamienica	476/89	ul. Wieluńska 8	*biała*
24	kamienica	478/89	ul. Wieluńska 10	*biała*
25	kamienica	571/97	ul. Wieluńska 12	*biała*
26	kamienica	482/90	ul. Wieluńska 14	*biała*
27	kamienica	484/90	ul. Wieluńska 16	*biała*
28	kamienica	486/90	ul. Wieluńska 18	*biała*
29	kamienica	488/90	ul. Wieluńska 20	*biała*
30	kamienica	492/90	ul. Wieluńska 24	*biała*
31	kamienica	545/92	ul. Wieluńska 26	*biała*
32	kamienica	386/82	ul. 7 Kamienic 9	*biała*
33	kamienica	509/91	ul. 7 Kamienic 13	*biała*
34	kamienica	387/82	ul. 7 Kamienic 15	*biała*
35	kamienica	388/90	ul. 7 Kamienic 17	*biała*
36	kamienica	389/90	ul. 7 Kamienic 19	*biała*
37	kamienica	390/90	ul. 7 Kamienic 21	*biała*
38	kamienica	391/82	ul. 7 Kamienic 23	*biała*
39	kamienica	392/82	ul. 7 Kamienic 25	*biała*
40	kamienica	393/82	ul. 7 Kamienic 27	*biała*
41	kamienica	394/82	ul. 7 Kamienic 29	*biała*
42	kamienica	544/93	ul. Św. Barbary 8	*biała*
43	kamienica	547/93	ul. Św. Barbary 17	*biała*
44	kamienica	523/91	ul. Św. Barbary 66	*biała*
45	kaplica ze źródłem Św. Andrzeja Apostoła i Barbary	7/78	ul. Św. Barbary 51	*biała*
46	kościół Św. Andrzeja Apostoła i Barbary	5/78	ul. Św. Barbary 51	*biała*
47	plebania kościoła Św. Andrzeja Apostoła i Barbary	6/78	ul. Św. Barbary 51	*biała*

l.p	NAZWA	nr rejestru	ADRES	Karta ewid.
48	kamienica	535/91	Aleja NMP 71	*biała*
49	kamienica (Kuria Metropolitalna)	521/90	Aleja NMP 54	*biała*
50	kamienica	494/91	Aleja NMP 52	*biała*
51	kamienica	527/91	Aleja NMP 55	*biała*
52	kamienica	483/90	Aleja NMP 53	*biała*
53	kamienica	495/91	Aleja NMP 51	*biała*
53	dawny pałac biskupi Kościoła Prawosławnego - Muzeum	9/78	Aleja NMP 47	*biała*
54	kościół parafialny Św. Jakuba	550/93	pl. W. Biegańskiego	*biała*
55	Ratusz	8/78	Aleja NMP 45	*biała*
56	Odwach	8/78	Aleja NMP 45a	*biała*
57	kamienica	520/90	Aleja NMP 43	*biała*
58	kamienica	553/94	Aleja NMP 35	*biała*
59	kamienica	519/90	Aleja NMP 33	*biała*
60	kamienica	504/91	Aleja NMP 29	*biała*
61	kamienica	449/88	Aleja NMP 27	*biała*
62	kamienica	480/90	Aleja NMP 23	*biała*
63	kamienica	517/90	Aleja NMP 19	*biała*
64	kościół ewangelicki Wniebowstąpienia Pańskiego	551/93	ul. Kopernika	*biała*
65	budynek poczty	458/89	ul. Kopernika 22	*biała*
66	kamienica	473/90	ul. Kopernika 21	*biała*
67	kamienica	447/88	Al. Wolności 16	*biała*
68	kamienica	472/90	Al. Wolności 10	*biała*
69	kamienica	546/92	Al. Wolności 13	*biała*
70	kamienica	562/95	Al. Wolności 19	*biała*
71	kamienica	417/88	ul. Piotrkowska 29	*biała*
72	kamienica	537/92	ul. Krakowska 64	*biała*
73	kamienica	503/91	ul. Ogrodowa 33	*biała*
74	bazylika Katedralna Św. Rodziny	11/78	pl. Jana Pawła II	*biała*
75	Browar - budynki słodowni i maszynowni	A/88/03	ul. Przemysłowa	*biała*
76	pałacyk fabrykanta	570/97	ul. Strażacka 8/12	*biała*
77	plebania parafii Św. Rodziny	568/97	ul. Krakowska 13/15	*biała*
78	kamienica	10/78K	ul. Krakowska 16	*biała*
79	kamienica	549/93	ul. Krakowska 14	*biała*
80	kamienica	418/88	ul. Katedralna 8	*biała*
81	kamienica	505/91	ul. Katedralna 7	*biała*
82	hotel	457/89	ul. Piłsudskiego 9	*biała*
83	bank	451/89	ul. Piłsudskiego 5	*biała*
84	kamienica	496/91	Aleja NMP 13	*biała*
85	kamienica	380/88	Aleja NMP 11	*biała*
86	kamienica	384/88	Aleja NMP 9	*biała*
87	kamienica	383/88	Aleja NMP 7	*biała*
88	kamienica	373/81	Aleja NMP 5	*biała*
89	kamienica	374/81	Aleja NMP 3	*biała*
90	kamienica	375/81	Aleja NMP 1	*biała*
91	kamienica	404/86	pl. Daszyńskiego 14	*biała*
92	kamienica	531/90	pl. Daszyńskiego 13	*biała*
93	kamienica	409/86	pl. Daszyńskiego 11	*biała*
94	kamienica	405/86	pl. Daszyńskiego 10	*biała*
95	kamienica	500/91	ul. Krakowska 2,4 / pl.Daszyńskiego 9	*biała*
96	kościół parafialny Św. Zygmunta	3/78	ul. Krakowska 1	*biała*
97	plebania kościoła parafialnego Św. Zygmunta	4/78	ul. Krakowska 1	*biała*
98	kamienica	2/78Mi	ul. Mirowska 4 / Targowa1	*biała*
99	kamienica	419/88	ul. Mirowska 8	*biała*
100	kamienica	466/89	Stary Rynek 24	*biała*
101	kamienica	465/89	Stary Rynek 23	*biała*
102	kamienica	516/90	Stary Rynek 22	*biała*
103	kamienica	515/90	Stary Rynek 21	*biała*
104	kamienica	514/90	Stary Rynek 20	*biała*
105	kamienica	513/90	Stary Rynek 19	*biała*

l.p	NAZWA	nr rejestru	ADRES	Karta ewid.
106	kamienica	512/90	Stary Rynek 18	*biała*
107	kamienica	511/90	Stary Rynek 16	*biała*
108	kamienica	510/90	Stary Rynek 15	*biała*
109	kamienica	525/91	Stary Rynek 14	*biała*
110	kamienica	508/90	Stary Rynek 13	*biała*
111	kamienica	507/90	Stary Rynek 12	*biała*
112	kamienica	459/89	Stary Rynek 11	*biała*
113	kamienica	A/89/03	ul. Warszawska 5	*biała*
114	kamienica	408/86	pl. Daszyńskiego 6	*biała*
115	kamienica	408/86	pl. Daszyńskiego 5	*biała*
116	kamienica	411/86	ul. Berka Joselewicza 2 / pl. Daszyńskiego 4	*biała*
117	kamienica	410/86	ul. Berka Joselewicza 1 / pl. Daszyńskiego 3	*biała*
118	kamienica	407/86	Aleja NMP 2	*biała*
119	kamienica	381/88	Aleja NMP 4	*biała*
120	kamienica	382/88	Aleja NMP 6	*biała*
121	kamienica	378/81	Aleja NMP 8	*biała*
122	kamienica	377/81	Aleja NMP 10	*biała*
123	kamienica	372/81	Aleja NMP 12	*biała*
124	kamienica	371/81	Aleja NMP 14	*biała*
125	kamienica	376/81	Aleja NMP 16	*biała*
126	kamienica	532/90	Aleja NMP 18	*biała*
127	kamienica	379/81	Aleja NMP 20	*biała*
128	kamienica	518/90	Aleja NMP 24	*biała*
129	bank PKO	461/89	ul. Kościuszki 4	*biała*
130	kamienica	566/96	ul. Kościuszki 14	*biała*
131	kamienica	543/92	ul. Kościuszki 25	*biała*
132	kamienica	450/88	Aleja NMP 28	*biała*
133	kamienica	448/88	Aleja NMP 30	*biała*
134	kamienica	561/95	Aleja NMP 32	*biała*
135	kamienica	452/89	Aleja NMP 34	*biała*
136	kamienica	548/93	ul. Kilińskiego 16	*biała*
137	kamienica	538/92	ul. Kilińskiego 9	*biała*
138	budynek teatru	456/89	ul. Kilińskiego 15	*biała*
139	kamienica	471/90	ul. Dąbrowskiego 7	*biała*
140	kamienica	442/88	ul. Jasnogórska 30	*biała*
141	willa	402/86	ul. Dembińskiego 18	*biała*
142	kaplica Św. Marii Magdaleny	32/78	Żabiniec ul. Ikara	*biała*
143	dworek	490/91	ul. Lubuska 1/9	*biała*
144	Pałacyk fabrykanta Bernarda Ludwika Hantkego	A/143/05	ul. Łukasińskiego 68	

☞ *uwaga: numeracja terenów w tabeli w kol. "l.p." zgodna z numeracją na mapie: „Środowisko kulturowe" oraz na mapie "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami, zawarte są w rozdziale II.E.

Zasady te obowiązują niezależnie od tego, czy nieruchomość zabytkowa objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego czy też nie, ponieważ projekty decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dotyczące obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

2. Zabytki nieruchome nie wpisane do rejestru

Obok zabytków wpisanych do rejestru, na terenie miasta istnieje wiele innych obiektów i zespołów zabytkowych posiadających wartość historyczną i kulturową. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przewiduje prowadzenie ewidencji tych obiektów, zgodnie z przepisami art. 21 oraz rozporządzeniem Ministra Kultury z dnia 14 maja 2004 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem.

Na założenie ewidencji (odpowiednio krajowej, wojewódzkiej i gminnej) zgodnie z wymogami rozporządzenia ustawodawca wyznaczył termin 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy, który upływa w listopadzie 2006 r. Wobec braku ewidencji zabytków, w studium uwzględniono zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z art. 145 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ich wykaz zawiera Tabl. I.19, a lokalizację przedstawia mapa "Środowisko kulturowe" zawarta w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby studium oraz mapa "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego".

Do czasu założenia ewidencji i przyjęcia gminnego programu opieki nad zabytkami, możliwe jest, w zależności od potrzeb, wprowadzanie w ustaleniach miejscowych planów nakazów lub ograniczeń w odniesieniu do zabytków nie wpisanych do rejestru (ponieważ projekty planów podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków), ale w razie braku zgody właściciela może być nieskuteczne, jako pozbawione odpowiedniej podstawy prawnej, lub obarczone ryzykiem roszczeń pod adresem gminy z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Właściciele lub posiadacze tych obiektów ujętych w ewidencji zabytków mogą występować do wojewódzkiego konserwatora o przedstawienie w formie pisemnej zaleceń konserwatorskich określających sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich.

Powstanie ewidencji zabytków umożliwi również sporządzenie gminnego programu opieki nad zabytkami.

Celowe wydaje się ujęcie w przyszłej ewidencji zabytków tych części historycznego układu urbanistycznego śródmieścia, które nie są wpisane do rejestru zabytków, a których zachowanie ma znaczenie dla tożsamości miasta.

Tabl. I.19. Zabytki nieruchome nie wpisane do rejestru zabytków

l.p	NAZWA	ADRES	uwagi
1	*Browar Częstochowski*	*ul.Ogrodowa*	*słodownia i maszynownia w rejestrze zabytków*
2	*Przędzalnia Elanex* *- pałacyk Mottego* *- hale fabryczne* *- budynek przedszkola* *- domy robotnicze(ul. Krakowska 80) – blok 4, 7, 8d, stajnie, 10, 14*	*ul. Krakowska*	*dawne"Union Textile"*
3	*Huta Hantkego* *- pozostałości parku* *- dom dyrektora ul. Okrzei 47* *- domy inżynierów ul. Limanowskiego 76,78,80,82,ul. Łukasińskiego 67* *- budynki majstrów ul.Łukasińskiego 63, 63a, 65, 65a, 67a* *- domy robotników ul.Limanowskiego 47(3 bloki),48(3 bloki),49(3 bloki)*	*ul. Łukasińskiego* *ul. Okrzei* *ul. Limanowskiego*	
4	*Fabryka Włókiennicza Częstochowianka* *-budynki produkcyjne (przędzalnia, kotłownia/turbinownia, d. cewiarnia)* *- budynek administracyjny* *- budynek mieszkalny - willa* *- budynki urzędnicze* *ul. Bardowskiego 21 (blok A,B,C,D)*	*ul.Rejtana* *ul. Bardowskiego*	
5	*Przędzalnia Czesankowa Wełnopol* *- budynki mieszkalne blok nr.I-VI i VIII-X* *- budynek administracyjny* *- zespół hal fabrycznych*	*ul.1-go Maja 19*	*dawne "Peltzer i synowie"*
6	*Zakłady Lniarskie Stradom* *- zespół budynków produkcyjnych(przędzalnia juty, turbinownia, iglarnia, warsztaty, wieża ciśnień)* *- budynek administracji* *- budynek dyrekcji*	*ul.1-go Maja*	
7	*Zespół koszar* *- budynek administracyjny* *- budynek koszar* *- poczta* *- skwer*	*ul. Sabinowska*	
8	*Cmentarz Raków*	*ul. Palmowa*	*stara część z 1910r*
9	*Rząsawy zespół dworski* *- dwór* *- czworaki ul.Meliorantów 72 i 74* *- park*	*ul. Połaniecka* *ul. Meliorantów*	
10	*Kiedrzyn zespół dworski* *- dwór* *- park*	*ul.Sejmowa*	
11	*kościół parafialny* *Św. Józefa Rzemieślnika*	*ul. Okrzei*	

l.p	NAZWA	ADRES	uwagi
12	zespół OO. Jezuitów (park, budynek mieszkalny, budynek gospodarczy)	ul. Św. Kingi	
13	zespół zgromadzenia SS Mariawitek - kościół rektorski - klasztor i dwór obecnie LO Sienkiewicza	Al. NPM 56	
14	kościół parafialny Św. Kazimierz Królewicza na cmentarzu "Kule"	ul. Cmentarna	dawna kaplica
15	kościół p.w. Świętego Krzyża	ul. Sikorskiego	
16	cerkiew	ul.Dąbrowskiego 16	
17	pozostałości Dworca Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej – stara lokomotywownia , nastawnia przy peronie 1, warsztaty i magazyny, sanitariaty od Piłsudskiego	ul. Piłsudskiego ul. Wolności	
18	zespół pawilonów Wystawy Przemysłowo- Rolniczej –pawilon Muzeum Higieny - pawilon Muzeum Górnictwa Rud Żelaza - zagroda włościańska - obserwatorium astronomiczne - altana drewniana	Park Staszica i Park 3 Maja	1909 r
19	łaźnia żydowska	ul. Garibaldiego	
20	zespół budynków Straży Pożarnej	ul.Targowa / Strażacka	
21	kaplica, mur	ul.Główna	
22	kaplica, mur	ul. Piastowska	
23	kaplica	ul.Bialska	
24	kamienica	Al. NMP 31	
25	kamienica	Al. NMP 37	
26	kamienica	Al. NMP 49	
27	kamienica	Al. NMP 61	
28	kamienica	Al. NMP 79	
29	kamienica	ul. Św. Augustyna 23	
30	kamienica	ul. Św. Barbary 4	
31	kamienica	ul. Św. Barbary 6	
32	kamienica	ul. Św. Barbary 13	
33	szpital	ul. Św. Barbary 26	
34	szkoła	ul. Św. Barbary 32	
35	diecezjalny	ul. Św. Barbary 43	
36	kamienica	ul. Św. Barbary 45	
37	kamienica	plac Daszyńskiego 2	
38	kamienica	plac Daszyńskiego 12	
39	kamienica	ul. Dąbrowskiego 4	
40	kamienica	ul. Dąbrowskiego 10	
41	kamienica	ul. Dąbrowskiego 11	
42	kamienica	ul. Dąbrowskiego 12	
43	kamienica	ul. Dąbrowskiego 13	
44	kamienica	ul. Dąbrowskiego 14	
45	kamienica	ul. Dąbrowskiego 17	
46	willa (obecnie bank)	ul. Focha 89	
47	kamienica	ul. Garibaldiego 14	
48	kamienica	ul. Garibaldiego 17	
49	kamienica	ul. Garncarska 9	
50	kamienica	ul. Garncarska 11	
51	kamienica	ul. Garncarska 13	
52	kamienica	ul. Garncarska 19	
53	kamienica	ul. Garncarska 21	
54	kamienica	ul. Garncarska 25	
55	dom	ul. Grunwaldzka 4	
56	dom	ul. Jasnogórska 25	
57	dom	ul. Jasnogórska 28	
58	kamienica	ul. Jasnogórska 32	
59	kamienica	ul. Jasnogórska 46	
60	willa	ul. Jasnogórska 48	
61	kamienica	ul. Jasnogórska 55	
62	kamienica	ul. Jasnogórska 59	
63	szkoła	ul. Jasnogórska 64	

l.p	NAZWA	ADRES	uwagi
64	kamienica	ul. Berka Joselewicza 8	
65	kamienica	ul. Berka Joselewicza 16	
66	kamienica	ul. 7 Kamienic 11	
67	administracyjno- mieszkalny	ul. Katedralna 2/ Ogrodowa 15	dawniej f. Ulen
68	kamienica	ul. Katedralna 11	
69	kamienica	ul. Katedralna 12	
70	kamienica	ul. Katedralna 13	
71	dom	ul. Św. Kazimierza 3/5	
72	dom	ul. Św. Kazimierza 11	
73	kamienica	ul. Kilińskiego 7	
74	kamienica	ul. Kilińskiego 11	
75	kamienica	ul. Kilińskiego 14	
76	dom	ul. Kilińskiego 23	
77	kamienica	ul. Kopernika 2	
78	kamienica	ul. Krakowska 7	
79	kamienica	ul. Krakowska 11	
80	kamienica	ul. Krakowska 12	
81	kuratorium	ul. Krakowska 19/21	
82	kamienica	ul. Krakowska 23	
83	budynek papierni	ul. Krakowska 25/27c	
84	kamienica	ul. Krakowska 30	
85	kamienica	ul. Krakowska 31	
86	kamienica	ul. Krakowska 33	
87	kamienica	ul. Krakowska 34	
88	kamienica	ul. Krakowska 39	
89	kamienica	ul. Krakowska 41	
90	kamienica	ul. Krakowska 44	
91	kamienica	ul. Krakowska 54	
92	kamienica	ul. Krakowska 66	
93	kamienica	ul. Krakowska 68	
94	dawny browar	ul. Lwowska 9	
95	dom	ul. 1-go Maja 1	
96	kamienica wraz z oficyną	ul. 1-go Maja 11	
97	dom	ul. Mała 9	
98	dom	ul. Mała 11	
99	dom	ul. Mała 17	
100	dom	ul. Mostowa 9	
101	kamienica	ul. Mirowska 6	
102	kamienica	ul. Mirowska 10	
103	kamienica	ul. Mirowska 12	
104	kamienica	ul. Mirowska 14	
105	kamienica	ul. Mirowska 16	
106	dom	ul. Mirowska 20	
107	dom	ul. Nadrzeczna 32	
108	kamienica	ul. Ogrodowa 3	
109	dom	ul. Ogrodowa 8	
110	kamienica	ul. Ogrodowa 11	
111	kamienica	ul. Ogrodowa 14	
112	dom	ul. Ogrodowa 53	
113	kamienica	ul. Piłsudskiego 11	
114	kamienica	ul. Piłsudskiego 19	
115	kamienica	ul. Piłsudskiego 21	
116	kamienica	ul. Piłsudskiego 23	
117	dom	ul. POW 22	
118	kamienica	ul. POW 27/29	
119	kamienica	ul. ks. Popiełuszki 4/6	
120	dom	ul. Pułaskiego 12	
121	willa Zgromadzenie Braci Szkol.	ul. Pułaskiego 71/73	
122	dworzec kolejowy Stradom	ul. Pułaskiego	
123	kamienica	ul. Racławicka 2/4	

l.p	NAZWA	ADRES	uwagi
124	dom	ul. Racławicka 5	
125	dom	ul. Sabinowska 68	
126	kamienica	ul. Senatorska 22	
127	dom	ul. Senatorska 30	
128	kamienica	ul. Targowa 5	
129	kamienica	ul. Targowa 12	
130	kamienica	ul. Targowa 13	
131	kamienica	ul. Targowa 14	
132	kamienica	ul. Targowa 21	
133	dom	ul. Warszawska 7	
134	kamienica	ul. Warszawska 9	
135	dom	ul. Warszawska 15	
136	kamienica	ul. Warszawska 17	
137	kamienica	ul. Warszawska 21	
138	kamienica	ul. Warszawska 23	
139	kamienica	ul. Warszawska 35	
140	kamienica	ul. Warszawska 37	
141	kamienica	ul. Warszawska 39	
142	kamienica	ul. Waszyngtona 18	
143	kamienica	ul. Waszyngtona 24	
144	dom	ul. Waszyngtona 32	
145	dom	ul. Waszyngtona 42	
146	dom	ul. Waszyngtona 53	
147	dawny Szpital Maltański	ul. Waszyngtona 55	
148	kamienica	ul. Wieluńska 2	
149	kamienica	ul. Wieluńska 4	
150	kamienica	ul. Wieluńska 22	
151	kamienica	ul. Wieluńska 27	
152	kamienica	ul. Wieluńska 28	
153	kamienica	ul. Wilsona 32	
154	kamienica	ul. Wilsona 34	
155	kamienica	Al. Wolności 11	
156	kamienica	Al. Wolności 18	
157	dom	Al. Wolności 30	
158	kamienica	Al. Wolności 33	
159	kamienica	Al. Wolności 35	
160	kamienica tzw. Dom Księcia	Al. Wolności 44	
161	kamienica	Al. Wolności 48	
162	kamienica	Al. Wolności 52	
163	kamienica	Al. Wolności 68	
164	kamienica	Al. Wolności 81	
165	kaplica	ul. Przyjemna Dźbów	
166	chałupa drewniana	ul. Długa 3a	
167	chałupa drewniana	ul. Kręta 8/10	
168	chałupa drewniana	ul. Połaniecka 167	
169	Park poszpitalny w Sabinowie	ul. Zagłoby, ul. Zbyszka	
170	Park podworski w Dźbowie	ul. Gościnna	

☞ *Wykaz zawiera zabytki nieruchome nie wpisane do rejestru, wskazane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 145 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; ich lokalizację przedstawiono na mapie: „Środowisko kulturowe" oraz na mapie "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

3. Strefy ochrony konserwatorskiej

W związku z utratą mocy prawnej planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego z 1994 r., w którym zawarte były zalecenia i postulaty konserwatorskie odniesione do stref ochrony konserwatorskiej ("A", "B", "E", "K", "W", OW"), obecnie na terenie Częstochowy nie ma zabytków chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze poszerzenie kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz obowiązków właścicieli i posiadaczy nieruchomości zabytkowych, jakiego dokonała nowa ustawa o ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami, niezbędne jest przeprowadzenie analizy, które z funkcjonujących

dawniej stref konserwatorskich powinny być wprowadzone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a które tego nie wymagają. Z uwagi na cele ochrony jakie można osiągnąć dzięki utworzeniu tych stref, zaś z drugiej strony - potencjalne skutki finansowe przyjęcia w miejscowych planach ustaleń bazujących na wytycznych i wnioskach sformułowanych w dotychczasowych opracowaniach konserwatorskich, stwierdzić można iż nie wymaga odtworzenia dawna strefa "A", ponieważ pokrywa się ona z obszarem układu urbanistycznego oraz poszczególnych nieruchomości zabytkowych, które są wpisane do rejestru. Strefy "W" i "OW" omówione są w punkcie 4.

W niniejszej aktualizacji studium dokonano, w oparciu o wcześniejsze opracowania analityczne, weryfikacji stref "E", wyznaczając obszar w obrębie którego konieczne jest kontrolowanie rozwoju zagospodarowania (zabudowy i zadrzewień), z uwagi na ochronę panoramy miasta oraz ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego z punktów widokowych na istotnych szlakach komunikacyjnych, w tym trasach pielgrzymek.

Potrzebę ustanowienia pozostałych stref ochrony konserwatorskiej będzie można określić po założeniu ewidencji zabytków oraz gminnego programu opieki nad zabytkami. Program opieki nad zabytkami powinien dać kompleksowy obraz potrzeb ochrony oraz przekształceń (rewaloryzacji) zarówno poszczególnych obiektów i zespołów zabytkowych, jak układu urbanistycznego. Celowe może być wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej dla zachowania wartości części historycznego układu urbanistycznego nie wpisanych do rejestru zabytków - przede wszystkim rozplanowania ulic i podziałów działek.

4. Obszary potencjalnego występowania zabytków archeologicznych

W ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski wyznaczono w granicach Częstochowy obszary występowania reliktów archeologicznych oraz strefy obserwacji archeologicznej. W nieobowiązującym już planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego z 1994 r., obszary te były oznaczone jako strefy ochrony konserwatorskiej "W" i OW". Ich rozmieszczenie na obszarze miasta przedstawia mapa „Środowisko kulturowe".

Aby stworzyć skuteczne podstawy do ochrony tych terenów, należy je ująć w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

5. Krajobraz

Krajobraz miasta należy do istotnych wyznaczników jego tożsamości kulturowej. W wypadku Częstochowy nieodłącznym elementem tej tożsamości jest oddziaływanie Sanktuarium Jasnogórskiego, wpływającego na rozwój urbanistyczny miasta od XIV wieku. Charakter zabudowy (szczególnie śródmieścia - nie przekraczającej wysokości 4 - 5 kondygnacji), która w panoramie miasta stanowi tło dla bazyliki Najświętszej Maryji Panny, należy zaliczyć do walorów kompozycji urbanistycznej miasta wymagających zachowania.

Kompozycja panoramy Częstochowy, kształtująca wizerunek miasta w oczach przybyszów, w tym milionów pielgrzymów dążących na Jasną Górę, powinna być chroniona szczególnie w strefach jej ekspozycji z punktów widokowych na uczęszczanych szlakach komunikacyjnych. Rozmieszczenie tych punktów, widokowych odcinków tras oraz strefę ekspozycji Sanktuarium przedstawia mapa "Środowisko kulturowe".

I.G WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

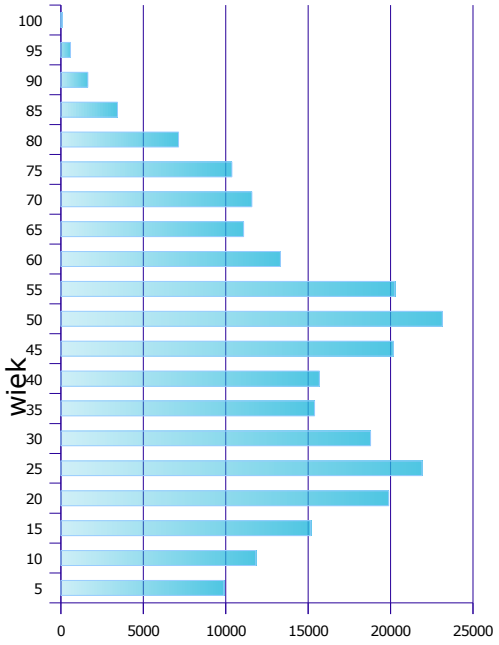
1. Społeczność miasta

1.1. Demografia

Liczba ludności Częstochowy w 2003 r. wynosiła 249,5 tys. osób (wg. danych statystycznych GUS stan na 31 grudnia 2003 r.). Częstochowa jest drugim co do liczby ludności miastem województwa śląskiego (po Katowicach 320 tys. mieszkańców).

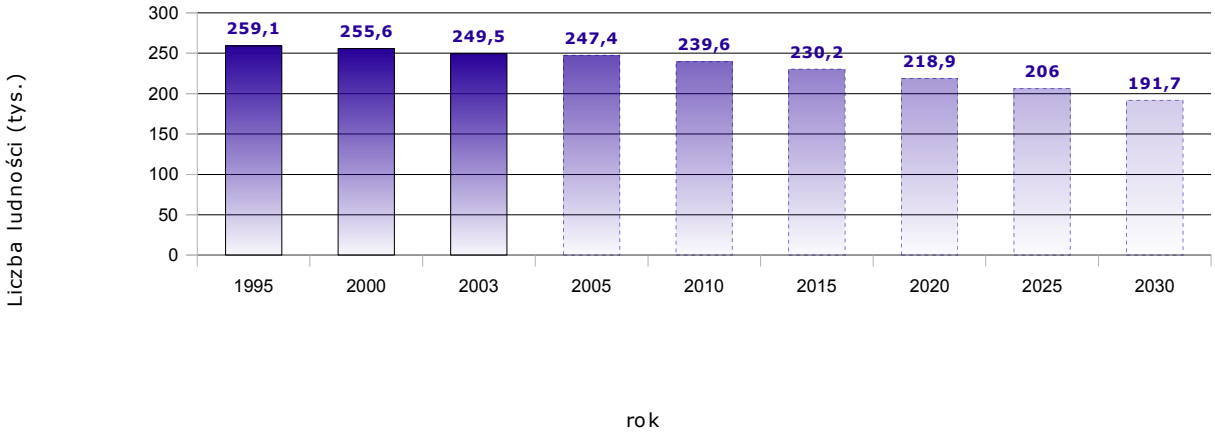
Przyrost naturalny w 2003 r. wyniósł -2,9 na 1000 ludności i był ponad dwukrotnie niższy od średniej wojewódzkiej (-1,2 na 1000 mieszkańców.).

Rys. G.1 Struktura demograficzna Częstochowy (stan na styczeń 2004 r.)



Zmiany liczby ludności w ostatnich latach miały tendencję spadkową. Prognozy demograficzne dla miasta wskazują na kontynuację tego trendu.

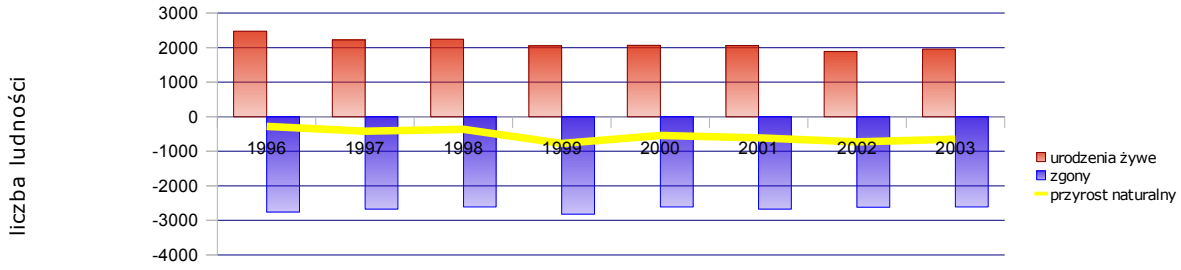
Rys. G.2 Zmiany i prognozowane zmiany liczby ludności w Częstochowie



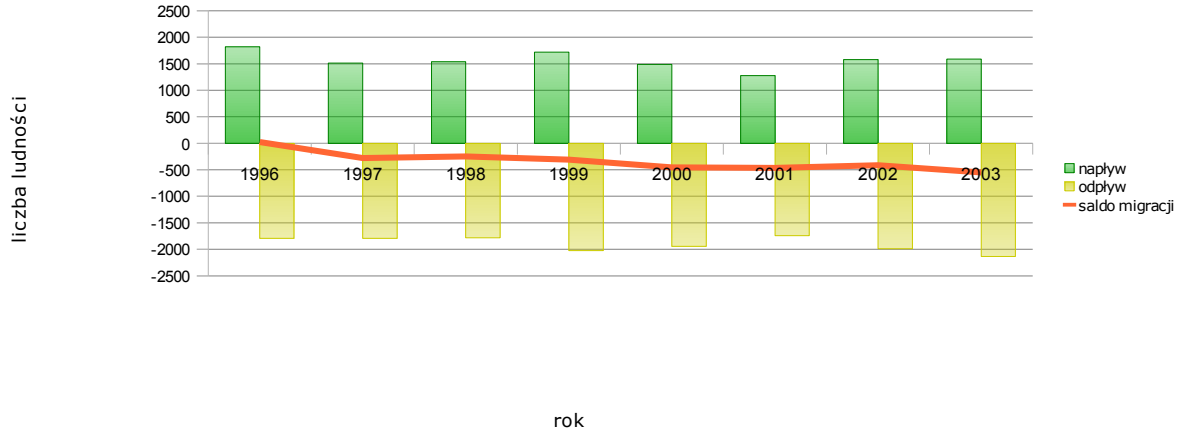
Dane wg. GUS: - stan ludności wg. faktycznego miejsca zamieszkania - prognoza demograficzna do 2030 roku.

Zmniejszanie się liczby ludności wynika z ujemnego przyrostu naturalnego, który spowodowany jest systematycznym spadkiem liczby urodzeń. Drugą przyczyną ubytku liczby mieszkańców miasta jest ujemne saldo migracji ludności.

Rys. G.3 Ruch naturalny ludności



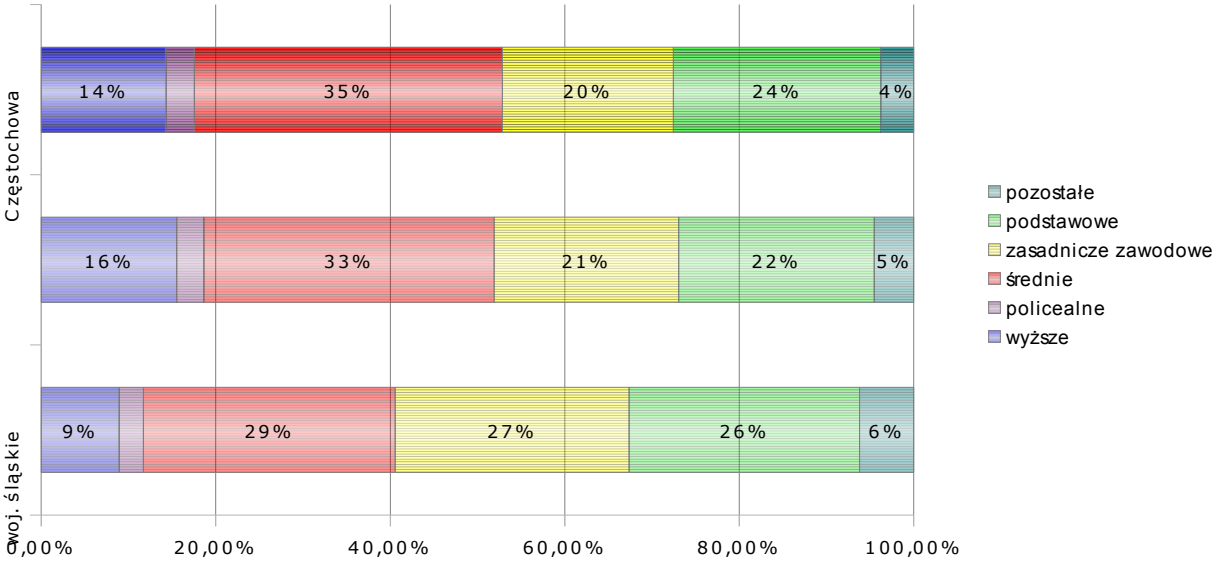
Rys. G.4 Migracje ludności



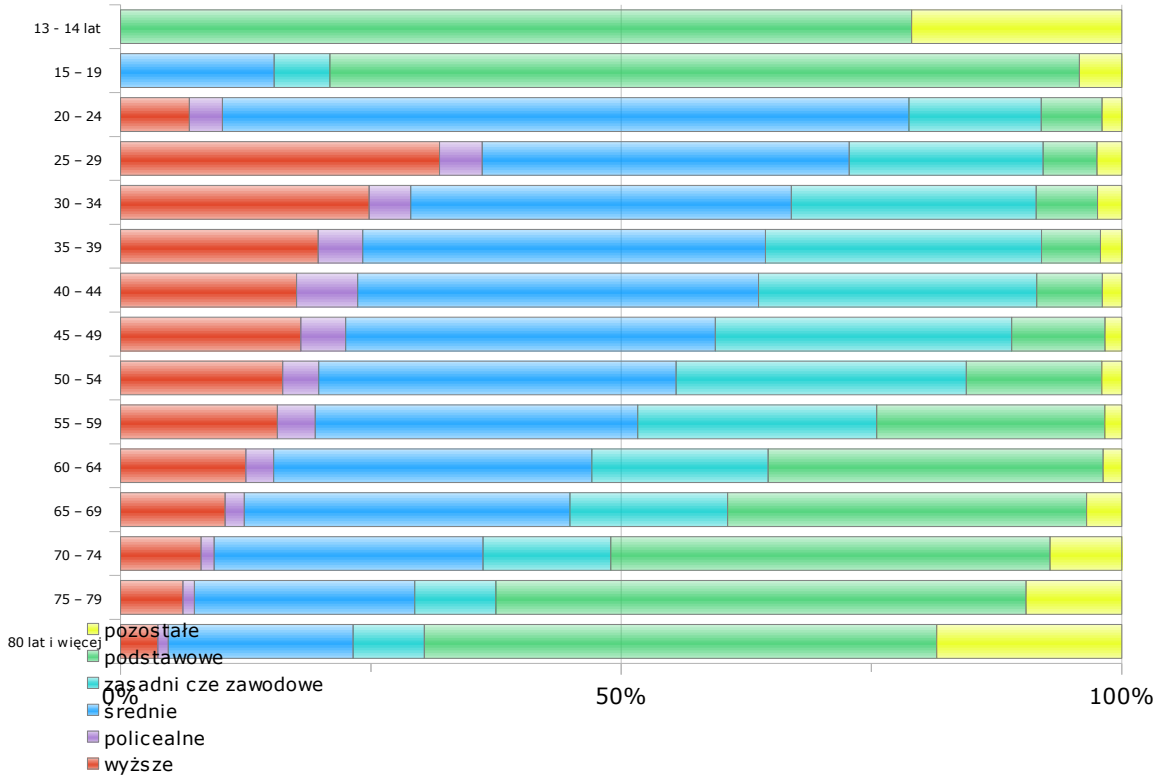
2. Wykształcenie

Poziom wykształcenia w Częstochowie jest wyższy niż przeciętny poziom wykształcenia w województwie śląskim. Struktura wykształcenia częstochowian jest bardzo zbliżona do struktury wykształcenia ludności Katowic.

Rys. G.5 Struktura wykształcenia mieszkańców Częstochowy na tle wykształcenia mieszkańców woj. śląskiego i Katowic



Rys. G.6 Ludność w wieku 13 i więcej lat wg poziomu wykształcenia



Analiza wykształcenia ludności w poszczególnych grupach wiekowych wskazuje na tendencję do systematycznego wzrostu poziomu wykształcenia. Świadczy o tym coraz większy udział osób z wyższym wykształceniem wśród ludności w wieku produkcyjnym – ponad 30% mieszkańców Częstochowy w wieku 25 – 29 lat posiada wykształcenie wyższe.

3. Infrastruktura społeczna

3.1. Oświata i wychowanie

Liczba placówek przedszkolnych w Częstochowie w 2002 roku wynosiła 93. Na 8600 dzieci w wieku przedszkolnym 66% korzystało z opieki przedszkolnej. Jednocześnie liczba miejsc w przedszkolach była wykorzystana w 92%.

Tabl. I.20. Placówki wychowania przedszkolnego

	liczba placówek	liczba oddziałów	liczba miejsc	liczba dzieci
Przedszkola *ogółem*	*48*	*184*	*4515*	*4240*
w tym podporządkowane samorządowi gminnemu	*41*	*167*	*4156*	*3879*
Przedszkola specjalne *ogółem*	*1*	*6*	*120*	*42*
w tym podporządkowane samorządowi powiatowemu	*1*	*6*	*120*	*42*
Oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych	*44*	*76*	*-*	*1392*
RAZEM :	***93***	***266***	***4635***	***5674***

źródło: Dane GUS za rok 2003

Szkolnictwo podstawowe było w 2003 roku w Częstochowie realizowane przez 51 szkół podstawowych (45 gminnych i 6 niepublicznych). W szkołach tych zatrudnionych było 1486 nauczycieli.

Usługi w ramach szkolnictwa ponadpodstawowego świadczyły w Częstochowie: 32 gimnazja oraz 22 licea ogólnokształcące. W zakresie szkolnictwa zasadniczego zawodowego w Częstochowie w 2003 roku działało 14 szkół zasadniczych zawodowych.

W ramach szkolnictwa technicznego oraz policealnego działało w Częstochowie: 9 liceów profilowanych, 11 ponadgimnazjalnych techników, 15 średnich szkół zawodowych oraz 4 szkoły artystyczne.

Tabl. I.21. Szkolnictwo podstawowe i ponadpodstawowe

	Liczba placówek	liczba uczniów
Szkoły podstawowe ogółem	*51*	*15 022*
w tym gminne	*45*	*14 509*
szkoły podstawowe specjalne	*5*	*277*
Gimnazja ogółem	*31*	*9 179*
w tym gminne	*24*	*8 941*
Gimnazja specjalne ogółem	*5*	*273*
w tym podporządkowane samorządowi miasta na prawach powiatu	*4*	*213*
Gimnazja dla dorosłych gminne	*1*	*138*
Licea ogólnokształcące ponadpodstawowe	*2*	*2 984*
Licea ogólnokształcące ponadgimnazjalne ogółem	*20*	*5 774*

	Liczba placówek	liczba uczniów
w tym podporządkowane samorządom miast na prawach powiatu	*15*	*5 541*
Licea ogólnokształcące dla dorosłych ogółem	*6*	*743*
w tym podporządkowane samorządom miast na prawach powiatu	*2*	*588*
Licea ogólnokształcące ponadgimnazjalne dla dorosłych	*1*	*152*
Ponadgimnazjalne zasadnicze szkoły zawodowe	*11*	*1 231*
Ponadpodstawowe szkoły zasadnicze	*3*	*73*
Licea profilowane	*9*	*1 103*
Ponadgimnazjalne technika	*11*	*2 986*
Ponadpodstawowe średnie szkoły zawodowe	*15*	*3 688*
Szkoły zasadnicze ze specjalnymi ogółem	*12*	*1 470*
w tym podporządkowane samorządowi powiatowemu	*11*	*1 390*
Szkoły policealne ogółem	*12*	*1 472*
podporządkowane samorządowi wojewódzkiemu	*2*	*646*
podporządkowane samorządowi powiatowemu	*5*	*494*
Szkoły policealne dla dorosłych ogółem	*22*	*2 134*
podporządkowane samorządowi powiatowemu	*1*	*406*
Szkoły artystyczne	*4*	*888*

źródło: Dane GUS za rok 2003

Liczba uczniów w częstochowskich szkołach systematycznie maleje. Prognozy zapowiadają, że tendencja ta utrzyma się jeszcze do 2010 roku.

4. Szkolnictwo wyższe

Częstochowa jest ważnym ośrodkiem akademickim. W sześciu szkołach wyższych kształci się tutaj ponad 42 tys. studentów.

Tabl. I.22. Liczba studentów i absolwentów częstochowskich szkół wyższych

Szkoła	Studenci			Absolwenci	
	Liczba studentów		%	Liczba ogółem	%
	Ogółem	W tym na studiach dziennych			
Politechnika Częstochowska	*22 525*	*9 191*	*53,2%*	*3 518*	*50,1%*
Akademia im. Jana Długosza w Częstochowie	*14 588*	*5 181*	*34,4%*	*2 488*	*35,5%*
Akademia Polonijna w Częstochowie	*2 500*	*1 279*	*5,9%*	*550*	*7,8%*
Wyższa Szkoła Zarządzania w Częstochowie	*902*	*238*	*2,1%*	*272*	*3,9%*
Wyższa Szkoła Lingwistyczna w Częstochowie	*872*	*246*	*2,1%*	*187*	*2,7%*
Wyższa Szkoła Hotelarstwa i Turystyki w Częstochowie	*976*	*375*	*2,3%*		
RAZEM w Częstochowie	***42 363***	***16 510***	***100,0%***	***7 015***	***100,0%***
Ogółem województwo śląskie	***185 989***	***78 832***		***31 145***	
% w województwie	***22,8%***	***20,9%***		***22,5%***	

źródło: GUS - dane na rok szkolny 2001/2002

Uczelnie państwowe reprezentują:

- *Politechnika Częstochowska*
- *Akademia im. Jana Długosza w Częstochowie*

Uczelnie niepaństwowe to:

- *Akademia Polonijna*
- *Wyższa Szkoła Zarządzania*
- *Wyższa Szkoła Lingwistyczna*
- *Wyższa Szkoła Hotelarstwa i Turystyki*

Oprócz uczelni świeckich działają dwie wyższe szkoły katolickie:

- *Wyższe Seminarium Duchowne Archidiecezji Częstochowskiej*
- *Instytut Teologiczny w Częstochowie*

5. Kultura

Jako była stolica województwa, Częstochowa ma rozwiniętą bazę instytucji kultury.

W mieście działają na tym polu następujące placówki:

- *Teatr im. Adama Mickiewicza - ilość miejsc 542 w trzech salach,*
- *Filharmonia Częstochowska - łączna liczba miejsc 1059 w dwóch salach, organizacja koncertów oraz Międzynarodowego Festiwalu Wiolinistycznego im. Bronisława Hubermana*
- *Kino Cinema City Wolność*
- *Ośrodek Kultury Filmowej - Kino Studyjne dysponuje 60 miejscami na widowni*
- *Miejska Galeria Sztuki*
- *Muzea w Klasztorze oo. Paulinów Na Jasnej Górze*
- *Muzeum Częstochowskie*
- *Muzeum Produkcji Zapałek*
- *Biblioteka Publiczna im. WŁ. Biegańskiego*
- *Biblioteka Muzyczna*
- *Biblioteka Główna Politechniki Częstochowskiej*
- *Biblioteka Główna Akademii im. Jana Długosza*
- *Ośrodek Promocji Kultury "Gaude Mater" - organizacja Festiwalu Muzyki Sakralnej „Gaude Mater”*
- *Archiwum Państwowe w Częstochowie*
- *Regionalny Ośrodek Kultury*
- *Młodzieżowy Dom Kultury*

6. Ochrona zdrowia

Według stanu na grudzień 2004 r. w Częstochowie działają 2 szpitale wojewódzkie oraz Zespół Szpitali Miejskich. Łączna liczba łóżek w tych placówkach to 1721. Stawia to Częstochowę w czołówce miast na prawach powiatu pod względem liczby osób przypadających na 1 łóżko szpitalne.

Świadczenia ambulatoryjne w zakresie lecznictwa podstawowego i specjalistycznego świadczy w mieście: 28 przychodni publicznych, 95 przychodni niepublicznych.

Opiekę nad najmłodszymi dziećmi świadczą 3 żłobki publiczne.

7. Pomoc społeczna, opieka socjalna

W ramach pomocy społecznej działa w mieście Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, który przyznaje świadczenia pieniężne, świadczy usługi opiekuńcze, wspieranie organizacji społecznych w zakresie pomocy dzieciom, rodzinom wielodzietnym oraz osobom niepełnosprawnym.

W mieście istnieją cztery Domy Pomocy Społecznej, dysponujące łącznie 384 miejscami dla osób przewlekle chorych oraz upośledzonych umysłowo. Częstochowski MOPS prowadzi również Ośrodek Interwencji Kryzysowej.

Inną organizacją prowadzącą działalność pomocową głównie dla osób bezdomnych jest Caritas Archidiecezji Częstochowskiej. Organizacja ta prowadzi m.in. Przytulisko dla kobiet „Oaza" oraz Przytulisko dla Rodzin.

8. Sport i turystyka

W Częstochowie w 2003 roku prowadziło działalność: 55 klubów sportowych, 9 Ognisk Towarzystw Krzewienia Kultury Fizycznej, 13 Okręgowych Związków Sportowych, 6 Stowarzyszeń Turystycznych, 9 Akademickich Klubów Sportowych, 9 Dzielnicowych Ośrodków Sportu Szkolnego, 10 instytucji i organizacji zajmujących się kulturą fizyczną w Częstochowie oraz 64 Uczniowskich Klubów Sportowych.

W Mieście działa Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, który świadczy usługi sportu, rekreacji oraz turystyki na obiektach przekazanych w zarząd przez gminę.

MOSiR zarządza następującymi obiektami użyteczności publicznej:

- *Hala Sportowo - Widowiskowa „Polonia" ul. Dekabrystów 43.*
- *Pływalnia Letnia z budynkiem zaplecza technicznego i barem restauracyjnym „Akwen" ul. Dekabrystów 45.*
- *Park Wypoczynkowy „Lisiniec" ul. Kordeckiego 99.*
- *Camping „Oleńka" ul. Oleńki 22/30.*
- *Parkingi na terenie miasta wyznaczone Uchwałą Zarządu Miasta Częstochowy.*
- *Sztuczne Lodowisko ul. Boya - Żeleńskiego 6/8.*
- *Pływalnia Letnia ul. Jana III Sobieskiego 5.*
- *Pływalnia Kryta Al. Niepodległości 20/22.*
- *Sala Sportowa ul. Rejtana 7c.*
- *Miejski Stadion Lekkoatletyczny ul. Dąbrowskiego 58/64.*
- *Miejski Stadion Piłkarski „Raków" ul. Limanowskiego 83.*
- *Miejskie Korty Tenisowe ul.3 Maja 1/3*

MOSiR jest organizatorem wielu imprez sportowych. W roku 2004 planowanych było 29 imprez sportowych organizowanych przez Ośrodek.

Oprócz obiektów zarządzanych przez MOSiR istnieje w Częstochowie: 5 stadionów, 9 boisk sportowych, 5 krytych pływalni, 101 sal gimnastycznych, 181 boisk przyszkolnych oraz 7 kortów tenisowych.

Częstochowa jako miasto z Sanktuarium Jasnogórskim posiada duże możliwości rozwoju turystyki (szczególnie pielgrzymkowej). Położenie miasta w pobliżu atrakcyjnych terenów Jury Krakowsko-Częstochowskiej podnosi atrakcyjność turystyczną tego miejsca.

Baza turystyczna miasta jest rozwinięta – Częstochowa przoduje wśród miast na prawach powiatu w woj. śląskim pod względem liczby miejsc noclegowych – 10,5 miejsca na 1000 ludności. Miasto dysponuje 2052 miejscami noclegowymi w 13 hotelach, motelu, pensjonacie, 8 budynkach z pokojami gościnnymi oraz 7 innych obiektach noclegowych oraz dodatkowo 1530 miejscami w obiektach pozostających w zarządzie organizacji kościelnych.

Nie świadczy to jednak o pełnym zaspokojeniu potrzeb w tym zakresie. Częstochowa jako miasto pielgrzymkowe posiada bardzo duży ruch turystyczny. Według danych Klasztoru OO. Paulinów na Jasną Górę przybyło w 2001 roku około 3,5 mln pielgrzymów. W mieście występuje deficyt miejsc

noclegowych – szczególnie w przedziale cenowym dostępnym dla przybywających tutaj pielgrzymów.

9. Zasoby mieszkaniowe

W Częstochowie, według spisu powszechnego w 2002 roku, było 88 148 mieszkań zamieszkanych. Największą grupę własnościową stanowią spółdzielnie mieszkaniowe, które posiadają około 48% ogólnej liczby zasobów mieszkaniowych, ponad 36% mieszkań w Częstochowie należy do osób fizycznych, a około 13% to mieszkania należące do gminy.

W budynkach najstarszych, wybudowanych przed 1918 rokiem znajduje się 6,5% powierzchni mieszkań w Częstochowie, około 8% powierzchni mieszkań znajduje się w budynkach zabudowanych w okresie międzywojennym (1918 – 1944), najwięcej zasobów mieszkaniowych, bo około 70% mieści się w budynkach wybudowanych w okresie powojennym (1945 – 1988). Mieszkania w najnowszym budownictwie (od 1989 r.) stanowią około 15% powierzchni ogólnej mieszkań w mieście.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 58,5 m^2, przy czym największą liczbę mieszkań stanowią mieszkania o powierzchni 40-59 m^2.

Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu wynosi w Częstochowie 3,28.

W 2002 roku oddano do użytku 521 nowych mieszkań, co stawia Częstochowę na drugim miejscu w województwie (po Bielsku-Białej).

W 1998 roku powstał w Częstochowie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Został on powołany w celu budowy i zarządzania na zasadzie najmu domów mieszkalnych. W ramach TBS w 2002 roku oddano do użytku 48 mieszkań w 2 budynkach. Zasoby komunalne powiększyły się dodatkowo o 1 budynek – 36 mieszkań w dzielnicy Wyczerpy.

Tabl. I.23. Stan wyposażenia mieszkań w media (wg danych z NSP 2002)

mieszkania wyposażone w:		liczba mieszkań	% ogółu mieszkań w mieście
wodociąg		***86723***	***98,00%***
w tym:	*z sieci*	*85880*	*97,00%*
	lokalny	*843*	*0,96%*
ustęp spłukiwany		***83946***	***95,00%***
w tym:	*do sieci*	*76562*	*87,00%*
	do urządzenia lokalnego	*7384*	*8,40%*
łazienkę		***81991***	***93,01%***
ciepłą wodę bieżącą		***79051***	***89,68%***
w tym ogrzewaną:	*poza mieszkaniem*	*9995*	*11,34%*
	w mieszkaniu	*69056*	*78,34%*
gaz		***80191***	***90,97%***
w tym:	*z sieci*	*65224*	*73,99%*
	z butli	*14967*	*16,98%*
centralne ogrzewanie		***73670***	***83,58%***
w tym:	*zbiorowe*	*54504*	*61,83%*
	indywidualne	*19166*	*21,74%*

10. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego oraz przeciwdziałaniem zagrożeniom zajmują się w Częstochowie następujące instytucje:

- *Komenda Miejska Policji - podlegają jej 4 komisariaty,*
- *Prokuratura Rejonowa,*
- *Straż Miejska – podlegają jej 4 placówki na terenie miasta*
- *Wydział Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obronnych Urzędu Miejskiego*
- *Państwowa Straż Pożarna (Komenda Miejska) – ochrona przeciwpożarowa realizowana jest przez 3 Jednostki Ratowniczo-Gaśnicze dysponujące wozami strażackimi, dodatkowo istnieje 13 jednostek OSP.*

Zagrożenia powodziowe

W Częstochowie występuje strefa Q1% - bezpośredniego zagrożenia powodziowego, ustanowiona przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Obejmuje ona tereny w dolinie Warty i Stradomki, które przy wystąpieniu tzw. wody stuletniej (czyli wezbrania o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 raz na 100 lat) zostaną zalane.

Innymi terenami narażonymi na wystąpienie niebezpieczeństwa powodzi są tereny zalane lub podtopione w latach 1997 - 2000. Oprócz tych zagrożeń wskazano również występowanie na terenie miasta trenów den dolin, które również mogą być narażone na podtopienia i zalania.

Wyznaczona jest również strefa dobiegu fali awaryjnej Zbiornika Poraj.

☞ *Zasięgi stref związanych z niebezpieczeństwem powodzi – patrz mapa „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

Inne nadzwyczajne zagrożenia

W Częstochowie występują miejsca składowania materiałów niebezpiecznych i szkodliwych. Są one związane przede wszystkim z zakładami przemysłowymi i magazynowanymi w nich substancjach.

W mieście wyznaczono również trasy przewozu materiałów niebezpiecznych. Należą do nich w szczególności wszystkie drogi krajowe.

☞ *Miejsca składowania i trasy przewozu TSP przedstawiono na mapie „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego"*

I.H POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

Częstochowa jest stolicą jednego z czterech regionów województwa śląskiego. Jako ośrodek regionalny obsługuje około 750 tys. mieszkańców powiatów: miasto Częstochowa, częstochowskiego, kłobuckiego, lublinieckiego, myszkowskiego oraz zawierciańskiego.

Strategiczne cele i kierunki rozwoju Częstochowy określa dokument: "Częstochowa 2010. Strategia rozwoju miasta".

Miasto będąc ośrodkiem o znaczeniu regionalnym powinno dostarczać określone rodzaje usług dla ludności miasta i regionu. Realizacja tych funkcji na terenie miasta wiąże się z koniecznością zapewnienia przez gminę warunków przestrzennych do ich rozwoju.

1. Sfera społeczna

1.1. Liczba mieszkańców

Prognoza demograficzna dla Częstochowy i subregionu częstochowskiego przewiduje spadek liczby ludności. Tempo spadku szacowane jest w najbliższych latach na około 10 tys. ludności na 5 lat.

Tabl. I.24. Prognoza liczby ludności dla Częstochowy i subregionu częstochowskiego do roku 2030 w tys.)

	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Częstochowa	**247,4**	**239,6**	**230,2**	**218,9**	**206,0**	**191,7**
Subregion częstochowski (powiaty: miasto Częstochowa, częstochowski, kłobucki, lubliniecki, myszkowski, zawierciański)	*740*	*730*	*720*	*711*	*698*	*681*

źródło: GUS

Skutki tego zjawiska mogą mieć wpływ na gospodarkę miasta. Zmiana liczby ludności wpływa na zapotrzebowanie na miejsca pracy.

Spadek liczby ludności samego miasta może mieć negatywny wpływ na przychody do budżetu z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych.

1.2. Struktura wieku mieszkańców

Analiza struktury wieku mieszkańców miasta wskazuje na postępujący proces starzenia się społeczeństwa Częstochowy (patrz Rys. G1.).

Systematyczny wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym może skutkować:

- *wzrostem zapotrzebowania na usługi dla ludności w wieku starszym,*
- *systematycznym spadkiem liczby osób w wieku przedprodukcyjnym, a w efekcie mniejszym zapotrzebowaniem na miejsca pracy w przyszłości,*
- *zmniejszeniem zapotrzebowania na usługi oświaty (może się to przyczynić do poprawy standardów kształcenia i wychowania)*

Równie istotnym zjawiskiem demograficznym jest zbliżanie się roczników wyżu demograficznego do wieku zawierania małżeństw. Efektem tego zjawiska może być wzrost zapotrzebowania na nowe mieszkania.

1.3. Pomoc społeczna

W „Powiatowej strategii rozwiązywania problemów społecznych w zakresie pomocy społecznej w latach 2002 – 2010" wskazano na potrzeby związane ze sprawnym funkcjonowaniem systemu pomocy społecznej w mieście.

W Częstochowie liczba placówek opiekuńczo – wychowawczych jest niewystarczająca. Bieżące niedobory oraz rosnące potrzeby w tym zakresie wynikają między innymi z faktu, że miasto nie posiada całodobowej placówki socjalizacyjnej, jak również nie posiada placówki resocjalizacyjnej.

Kierunki działań w zakresie systemu wsparcia dla rodzin obejmują również m.in.:

- *utworzenie sieci jadłodajni,*
- *stwarzanie warunków do organizacji nowych świetlic środowiskowych,*
- *utworzenie pogotowia rodzinnego dla dzieci pozbawionych rodziców i nieprzystosowanych społecznie.*

Innym problemem wymagającym działań inwestycyjnych jest likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych. Istnieje również potrzeba stworzenia w mieście ośrodka wsparcia dla osób dorosłych niepełnosprawnych fizycznie, wymagających rehabilitacji usprawniającej.

Kierunki działań w zakresie systemu pomocy na rzecz osób niepełnosprawnych obejmują również m.in.:

- *Uruchomienie Środowiskowego Domu Samopomocy dla osób z Chorobą Alzheimera,*
- *uruchomienie Centrum Pomocy dla Niepełnosprawnych Osób Dorosłych,*
- *uruchomienie ośrodka opiekuńczo-terapeutycznego dla osób z problemami autyzmu.*

W zakresie problemu bezdomności w strategii wskazuje się na potrzebę:

- *utworzenia mieszkań chronionych dla osób zagrożonych bezdomnością,*
- *utworzenie ośrodka dla chorych na AIDS,*
- *utworzenie domu dla matki z dzieckiem.*

1.4. Zasoby mieszkaniowe

Komunalny zasób mieszkaniowy

Wg Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Częstochowa na lata 2005 – 2010, w dniu 30 sierpnia 2004 r. mieszkaniowy zasób Gminy Częstochowa tworzyło 11 188 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 246 budynkach stanowiących 100% własność gminy oraz w 362 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach komunalnych wynosi 45 m^2. Gmina Częstochowa posiadała 384 lokale socjalne, natomiast zapotrzebowanie jest prawie trzykrotnie wyższe.

W latach 2005–2010 nie przewiduje się znacznej zmiany wielkości zasobów Gminy Częstochowa. Do 2011 roku będzie oddanych 416 mieszkań. Z analizy stanu technicznego zasobów wynika, że w okresie 6 lat należy wyburzyć 46 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 405 lokali mieszkalnych. Zakłada się, iż w miejsce obiektów o złym stanie technicznym, przeznaczonych do rozbiórki, jak również nieruchomości zwróconych właścicielom oraz mieszkań sprzedanych, w celu utrzymania ilości mieszkań komunalnych na obecnym poziomie pozyskiwane będą nowe lokale, poprzez: budowę nowych budynków komunalnych, adaptację obiektów hotelowych, internatów, obiektów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe, zakup budynków.

Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie prowadzone w wyniku:

- *przekształcania lokali komunalnych o obniżonym standardzie,*
- *adaptacji na lokale socjalne budynków i lokali niemieszkalnych,*
- *budowy budynków o obniżonym standardzie przy udziale środków zewnętrznych.*

Potrzeby remontowe w pozostałych zasobach są bardzo duże, co wynika z ich wieku - tylko 7% budynków powstało po roku 1970, 34% - przed rokiem 1950, a 41% w latach 1950 - 1960. 24 budynki wymagają natychmiastowych remontów o charakterze zabezpieczającym.

Wiele budynków wymaga remontów kapitalnych, docieplеń, kompleksowej wymiany instalacji i stolarki otworowej. 283 budynków ogrzewanych jest piecami, w tym znaczna część - na węgiel.

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych na lata 2005– 2010 zamyka się kwotą ok. 69 mln zł (poziom cen 2004 r.). Łączna wysokość potrzebnych nakładów wynosi ok. 230 mln zł.

Zarządzanie miejskim zasobem powierzono Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej "TBS" Sp. z o.o., której 100% udziałów posiada Gmina Częstochowa. Zakresem działania ZGM „TBS" Sp. z o.o. jest sprawowanie zwykłego zarządu budynkami i lokalami stanowiącymi mienie komunalne gminy. Obecnie Spółka sprawuje zarząd budynkami stanowiącymi:

- *mienie komunalne gminy*
- *własność Skarbu Państwa – administrowanie powierzone w drodze przetargu*
- *własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu*
- *współwłasność osób fizycznych i gminy (Wspólnoty Mieszkaniowe - 365 budynków) oraz budynkami pozostającymi w administracji zleconej przez osoby prawne lub fizyczne.*

W planach rozbudowy zasobu mieszkaniowego planowane jest powstanie budynków o łącznej liczbie ponad 1800 mieszkań.

Spółdzielnie mieszkaniowe

W Częstochowie działa 10 spółdzielni mieszkaniowych. Stan zasobów, którymi zarządzają przedstawia się następująco:

- *SM „Północ": 144 budynki, 9 240 mieszkań,*
- *Międzyzakładowa SM „Górnik": 19 budynków, 948 mieszkań, w trakcie realizacji jeden budynek 40-mieszkaniowy, w planach budowa jednego nowego budynku,*
- *Robotnicza SM „Hutnik": 198 budynków, 11 482 mieszkania, w planach 8 nowych budynków mieszkaniowych o łącznej liczbie ponad 240 mieszkań,*
- *SM „Metalurg": 62 budynki, 2 228 mieszkań, w planach realizacja 4 budynków o łącznej liczbie ponad 160 mieszkań.*
- *SM „Parkitka": 39 budynków, 1 794 mieszkania, w planach budowa 11 nowych budynków o łącznej liczbie około 60 mieszkań.*
- *Śródmiejska SM: 132 budynki, 6 035 mieszkań,*
- *Własnościowa SM „Nasz Dom": 12 budynków, 241 mieszkań, w planach realizacja około 100 mieszkań,*
- *Częstochowska SM „Nasza Praca": 198 budynków, 10 287 mieszkań,*
- *SM „Segment": 25 budynków, 305 mieszkań,*
- *SM „Jura": 9 budynków, 329 mieszkań.*

Łącznie w zarządzie spółdzielni mieszkaniowych na terenie miasta znajduje się 838 budynków, które mieszczą około 42,9 tys. mieszkań.

1.5. Zapotrzebowanie na mieszkania

Zapotrzebowanie na mieszkania w Częstochowie szacowano w poprzedniej edycji studium na 120 tys. mieszkań.

Zakładając, że zapotrzebowanie na mieszkania jest równe ilości gospodarstw domowych w mieście, szacuje się, że potrzeby mieszkaniowe w Częstochowie to około 97,5 tys. (dane narodowego spisu powszechnego 2002 r.).

W roku 2002 r. W Częstochowie było około 87,6 tys. mieszkań. Wskazuje to na istnienie deficytu mieszkaniowego na poziomie 9,9 tys. mieszkań.

Z prognozy liczby gospodarstw domowych wynika, że do roku 2010 zapotrzebowanie na mieszkania powinno wzrastać, a następnie będzie się systematycznie obniżać. W odniesieniu do liczby mieszkań wynikającej ze spisu powszechnego w 2002 r.: 87,6 tys. deficyt mieszkań w Częstochowie do 2010 r. można oceniać na około 15,3 tys. mieszkań.

Jest to wielkość oparta na założeniu, że na każde gospodarstwo domowe przypada 1 mieszkanie. Jest to górna granica zapotrzebowania biorąc pod uwagę wzrost liczby 1-osobowych gospodarstw domowych oraz fakt, że znaczna część gospodarstw 1-osobowych zamieszkuje z innymi osobami.

Tabl. I.25. Prognoza liczby gospodarstw domowych dla Częstochowy do roku 2030.

Rok	Liczba ludności	Prognozowana średnia wielkość gospodarstwa domowego (dla miast woj. Śląskiego)	Prognozowana liczba gospodarstw domowych
2005	247 367	2,448	101 049
2010	239 623	2,328	102 931
2015	230 159	2,258	101 930
2020	218 856	2,224	98 406
2025	205 954	2,200	93 615
2030	191 680	2,167	88 454

źródło: GUS

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w Częstochowie nie napotyka na bariery. W mieście występuje duża podaż terenów mieszkaniowych. Miasto jest w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których przeznaczane są grunty zarówno pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne jak i pod budownictwo wielorodzinne.

2. Sfera gospodarcza

2.1. Rynek pracy

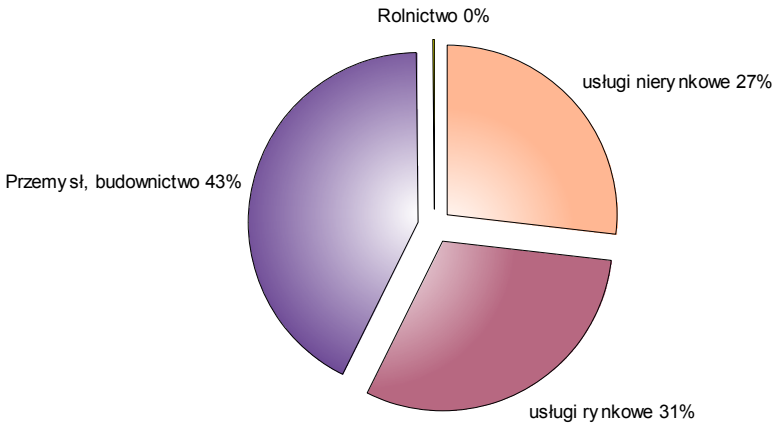
Rynek pracy w Częstochowie zdominowany jest przez przemysł. Ponad 40% pracujących częstochowian jest zatrudnionych w sektorze przemysłowym i budowlanym.

Tabl. I.26. Struktura zatrudnienia w Częstochowie

sektor	liczba zatrudnionych	udział w ogólnej liczbie zatrudnionych
Rolnictwo *rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo i rybactwo*	*111*	*0,16%*
Przemysł i budownictwo *działalność produkcyjna, naprawy pojazdów mechanicznych, motocykli, oraz art. użytku domowego i osobistego, wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną oraz budownictwo*	*29 906*	*42,50%*
Usługi rynkowe *handel hurtowy i detaliczny, obsługa nieruchomości, nauka, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, transport, pośrednictwo finansowe, pozostała działalność usługowa, komunalna, społeczna i indywidualna*	*21 478*	*30,52%*
Usługi nierynkowe *administracja publiczna, szkolnictwo, ochrona zdrowia i opieka społeczna*	*18 870*	*26,82%*
OGÓŁEM :	**70 365**	**100,00%**

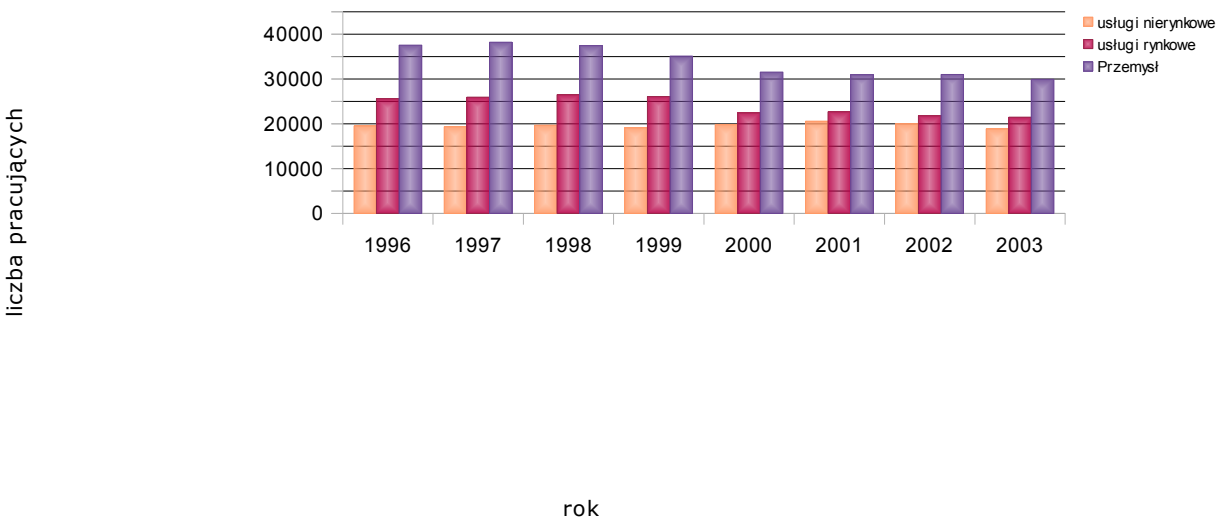
źródło: Dane GUS za rok 2003

Rys. H.1. Struktura zatrudnienia w Częstochowie.



Liczba miejsc pracy w mieście maleje. W ostatnich 5 latach spadła o ponad 12%. Największy spadek miejsc pracy zanotowano w przemyśle.

Rys. H.2 Zmiany poziomu zatrudnienia w Częstochowie wg branż



Najbardziej wiarygodne dane o poziomie bezrobocia można uzyskać z Narodowego Spisu Powszechnego, który został przeprowadzony w 2002 roku. Dane zebrane w tym badaniu dotyczą tylko mieszkańców Częstochowy.

Według NSP w 2002 r. w Częstochowie było 27.5 tys bezrobotnych. Stanowi to około 24% ludności aktywnej zawodowo.

Bazując na danych statystycznych z okresu poprzedzającego pojawienie się w Polsce jawnego bezrobocia, zgodnie z którymi współczynnik aktywności zawodowej wynosił ok. 70-75% ludności w wieku produkcyjnym, można oszacować zapotrzebowanie na miejsca pracy w mieście:

liczba ludności ogółem:	*249 500*
w tym liczba ludności w wieku produkcyjnym:	*162 800*
docelowa liczba potrzebnych miejsc pracy (70-75% ludności w wieku produkcyjnym):	*114 000 – 122 100*
liczba czynnych zawodowo:	*87 900*
liczba potrzebnych dodatkowych miejsc prac:	***26 100 – 34 200***

Powyższe wyliczenia dotyczą tylko mieszkańców Częstochowy. Biorąc pod uwagę fakt, że Częstochowa stanowi rynek pracy również dla mieszkańców regionu, to oszacowaną liczbę potrzebnych miejsc pracy traktować należy jako minimum aktualnych potrzeb w tym zakresie. Zarazem trzeba zaznaczyć, że wraz z przechodzeniem w wiek emerytalny pokolenia powojennego wyżu demograficznego, za kilka lat bezrobocie zacznie się zmniejszać nawet bez przyrostu miejsc pracy.

2.2. Gospodarka lokalna

W Częstochowie w 2002 roku prowadziło działalność gospodarczą 26 536 podmiotów zarejestrowanych w systemie REGON. W tym 7 przedsiębiorstw państwowych, 95 spółdzielni, 1631 spółek prawa handlowego oraz 301 spółek z udziałem kapitału zagranicznego.

Branżowa struktura liczby podmiotów gospodarczych wskazuje na największą liczbę firm z sektora Handel i naprawy (36% łącznej liczby firm w Częstochowie). Drugą z kolei sekcją gospodarki pod względem ilości podmiotów gospodarczych jest przetwórstwo przemysłowe – 17% ogółu firm oraz firmy działające w obsłudze nieruchomości, najmie i usługach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, które stanowią 13% łącznej liczby firm w mieście.

Tabl. I.27. Podmioty gospodarki w Częstochowie wg branż (REGON)

Sekcja	liczba podmiotów		ogółem liczba	% ogólnej liczby podmiotów
	sektor publiczny	sektor prywatny		
Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego	*3*	*9 574*	*9 577*	*36%*
Przetwórstwo przemysłowe	*22*	*4 360*	*4 382*	*17%*
Obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	*109*	*3 213*	*3 322*	*13%*
Budownictwo	*4*	*2 131*	*2 135*	*8%*
Transport, gospodarka magazynowa i łączność	*7*	*1 629*	*1 636*	*6%*
Działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna, pozostała	*16*	*1 609*	*1 625*	*6%*
Ochrona zdrowia i pomoc społeczna	*46*	*1 190*	*1 236*	*5%*
Pośrednictwo finansowe	*1*	*1 139*	*1 140*	*4%*
Hotele i restauracje	*7*	*687*	*694*	*3%*
Edukacja	*202*	*291*	*493*	*2%*
Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	*1*	*227*	*228*	*1%*
Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe ubezpieczenia społeczne i powszechne ubezpieczenie zdrowotne	*29*	*14*	*43*	*0%*
Górnictwo		*7*	*7*	*0%*
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, wodę	*7*	*6*	*13*	*0%*
Rybactwo		*2*	*2*	*0%*
Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników		*3*	*3*	*0%*
RAZEM :	**454**	**26 082**	**26 536**	**100%**

źródło: GUS

W trakcie procesu transformacji gospodarczej, w Częstochowie nastąpił upadek licznych zakładów przemysłowych, jak i przedsiębiorstw działających w sferze usług – z nimi powiązanych. Przyczyniło się to do osłabienia bazy ekonomicznej miasta.

Oprócz skutków ekonomicznych – efektem tych procesów jest powstanie zdegradowanych terenów poprzemysłowych, które wymagają rehabilitacji i rewitalizacji.

Gospodarowanie nieruchomościami pozostałymi po upadku przedsiębiorstw jest utrudnione, ponieważ często istnieją tam problemy z nieuregulowanym stanem władania, lub grunty stanowią zadłużony majątek przedsiębiorstw w upadłości.

Istnieje potrzeba podjęcia skoordynowanych działań w celu kompleksowego zagospodarowania tego rodzaju terenów. Na terenach tych zachodzi również proces rozdrobnienia własności, co utrudnia koordynację działań w tym zakresie.

Na proces osłabienia bazy ekonomicznej miasta miała również wpływ reforma administracyjna kraju w 1999 roku. Częstochowa utraciła wówczas pozycję miasta wojewódzkiego, tracąc część miejsc pracy związanych z obsługą administracji rządowej.

Tabl. I.28. Zmiana liczby podmiotów gospodarczych w Częstochowie latach 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Zmiana w % 1996-2003
Rolnictwo	*150*	*163*	*164*	*164*	*165*	*197*	*204*	*230*	*53,33%*
Przemysł	*6 743*	*6 954*	*7 101*	*6 949*	*6 665*	*6 861*	*6 793*	*6 537*	*-3,06%*
Usługi publiczne	*15 166*	*16 057*	*16 897*	*17 359*	*17 661*	*17 877*	*18 247*	*17 997*	*18,67%*
Usługi niepubliczne	*1 164*	*1 395*	*1 525*	*1 585*	*1 628*	*1 688*	*1 749*	*1 772*	*52,23%*
RAZEM:	***23 223***	***24 569***	***25 687***	***26 057***	***26 119***	***26 623***	***26 993***	***26 536***	***14,27%***

źródło: GUS

Zmiany liczby podmiotów gospodarczych w Częstochowie w latach 1996-2003 wskazują na dynamiczny przyrost liczby firm działających w rolnictwie i usługach niepublicznych (o ponad 50%), natomiast w sektorze przemysłowym w analogicznym okresie nastąpił spadek liczby podmiotów gospodarczych o ponad 3%.

W odniesieniu do całego województwa śląskiego tendencje zmian są podobne; również dynamicznie wzrasta liczba firm sektora rolniczego i usług niepublicznych, jednak w sektorze przemysłowym w woj. śląskim odnotowano przyrost liczby podmiotów gospodarczych w analogicznym okresie o około 25%.

3. Gospodarka komunalna

3.1. Cmentarz komunalny

W Częstochowie istnieje nowy cmentarz komunalny, który powinien zapewnić potrzeby miasta w zakresie miejsc grzebalnych. Istnieją również rezerwy terenu przeznaczone na jego poszerzenie.

Wskazuje się na potrzebę budowy ulicy do obsługi nowego cmentarza.

3.2. Gospodarka odpadami

Wysypisko odpadów komunalnych dla miasta znajduje się poza granicami miasta – w Sobuczynie w gminie Poczesna. Częstochowskie Przedsiębiorstwo Komunalne, którego właścicielem jest gmina Częstochowa, dzięki uzyskaniu dotacji z funduszy Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (zadanie 1.2 – Infrastruktura środowiska) wybuduje Zakład Zagospodarowania Odpadów, na który złożą się:

- *sortownia odpadów komunalnych*
- *stacja rozbiórki odpadów wielkogabarytowych*
- *stacja rozdrabniania gruzu budowlanego*
- *punkt zbiórki i stacja przeładunkowa odpadów niebezpiecznych*
- *kompostownia odpadów.*

4. Finanse i budżet

Poniżej przedstawiono strukturę budżetu na 2004 rok oraz wykonanie dochodów miasta według źródeł powstawania, według struktury oraz wydatki według działów i rozdziałów.

Tabl. I.29. Dochody miasta według źródeł powstawania.

Dział	Nazwa	Plan na 2004 r. wg uchw. budż.	Plan na 2004 po zmianach	Wykonanie za 2004	
		ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	%
500	Handel	919	919	987	107,4%
600	Transport i łączność	161	2 160	2 175	100,7%
700	Gospodarka mieszkaniowa	10 805	11 827	10 452	88,4%
710	Działalność usługowa	477	648	654	100,9%
750	Administracja publiczna	5 813	8 437	9 813	116,3%
751	Urzędy nacz. org. władzy państw. kontroli i prawa	41	367	367	100,0%
754	Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	9 857	10 832	10 843	100,1%
756	Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nie posiadających osobowości prawnej	201 623	223 391	228 234	102,2%
758	Różne rozliczenia	162 654	167 113	166 998	99,9%
801	Oświata i wychowanie	1 250	2 383	2 144	90,0%
851	Ochrona zdrowia	3 784	3 752	3 587	95,6%
852	Pomoc społeczna	19 105	45 184	41 688	92,3%

Dział	Nazwa	Plan na 2004 r. wg uchw. budż.	Plan na 2004 po zmianach	Wykonanie za 2004	
		ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	%
853	*Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej*	*382*	*627*	*833*	*132,9%*
854	*Edukacyjna opieka wychowawcza*	*66*	*517*	*500*	*96,7%*
900	*Gospodarka komunalna i ochrona środowiska*		*6 719*	*6 569*	*97,8%*
921	*Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego*		*3 062*	*3 055*	*99,8%*
OGÓŁEM		***416 937***	***487 938***	***488 899***	***100,2 %***

źródło: Sprawozdanie z wykonania uchwały budżetowej za 2004 rok.

Tabl. I.30. Dochody miasta według struktury

Poz.	Nazwa	Plan na 2004 r. wg uchw. budż.	Plan na 2004 po zmianach	Wykonanie za 2004	
		ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	%
I	*Dochody własne gminy*	*192 470*	*218 014*	*222 031*	*101,8%*
II	*Dochody własne powiatu*	*28 009*	*32 375*	*32 911*	*101,7%*
III	*Subwencje ogólne*	*162 654*	*166 598*	*166 598*	*100,0%*
IV	*Dotacje celowe*	*33 805*	*70 949*	*67 357*	*94,9%*
OGÓŁEM		***416 938***	***487 936***	***488 897***	***100,2 %***

źródło: Sprawozdanie z wykonania uchwały budżetowej za 2004 rok.

Tabl. I.31. Wydatki miasta według działów

Dział	Nazwa	Plan na 2004 r. wg uchw. budż.	Plan na 2004 po zmianach	Wykonanie za 2004	
		ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	%
010	*Rolnictwo i łowiectwo*	*45*	*45*	*41*	*91,1%*
020	*Leśnictwo*	*5*	*5*	*5*	*100,0%*
400	*Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i wodę*	*210*	*245*	*239*	*97,6%*
500	*Handel*	*30*	*3*	*3*	*100,0%*
600	*Transport i łączność*	*44 473*	*43 932*	*42 913*	*97,7%*
630	*Turystyka*	*119*	*119*	*112*	*94,1%*
700	*Gospodarka mieszkaniowa*	*7 322*	*15 343*	*10 187*	*66,4%*
710	*Działalność usługowa*	*2 638*	*2 414*	*2 348*	*97,3%*
750	*Administracja publiczna*	*39 624*	*40 537*	*39 163*	*96,6%*
751	*Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa*	*41*	*367*	*367*	*100,0%*
754	*Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa*	*15 488*	*16 730*	*16 460*	*98,4%*
756	*Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem*	*324*	*229*	*166*	*72,5%*
757	*Obsługa długu publicznego*	*15 800*	*9 379*	*7 882*	*84,0%*

Dział	Nazwa	Plan na 2004 r. wg uchw. budż.	Plan na 2004 po zmianach	Wykonanie za 2004	
		ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	ogółem tys. zł	%
758	*Różne rozliczenia*	*500*	*113*	*0*	*0,0%*
801	*Oświata i wychowanie*	*178 857*	*209 365*	*208 935*	*99,8%*
851	*Ochrona zdrowia*	*12 604*	*12 006*	*10 842*	*90,3%*
852	*Pomoc społeczna*	*50 120*	*80 900*	*77 037*	*95,2%*
853	*Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej*	*4 832*	*5 165*	*5 060*	*98,0%*
854	*Edukacyjna opieka wychowawcza*	*18 545*	*22 010*	*21 974*	*99,8%*
900	*Gospodarka komunalna i ochrona środowiska*	*16 682*	*21 742*	*18 805*	*86,5%*
921	*Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego*	*18 260*	*21 781*	*21 366*	*98,1%*
926	*Kultura fizyczna i sport*	*5 854*	*6 082*	*5 945*	*97,7%*
	OGÓŁEM	***432 373***	***508 512***	***489 850***	***96,3%***

źródło: Sprawozdanie z wykonania uchwały budżetowej za 2004 rok.

Częstochowa posiada Wieloletni Plan Inwestycyjny na lata 2006 – 2013 przyjęty uchwałą Nr 792/L / 2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 października 2005 roku.

WPI zawiera plan inwestycji publicznych przewidzianych do realizacji w 7-letnim okresie planowania.

Łączna kwota przeznaczona na inwestycje do roku 2011 wynosi ponad 900 mln zł. Niewiele ponad połowę z tej kwoty stanowią środki pochodzące z budżetu gminy – 486 mln zł, pozostała część nakładów inwestycyjnych pochodzi ze środków własnych spółek miejskich, środków pomocowych oraz środków innych inwestorów zaangażowanych w realizację inwestycji komunalnych.

Struktura wydatków inwestycyjnych planowanych na ten okres jest zdominowana przez wydatki na inwestycje drogowe i transport zbiorowy, które stanowią ponad 40% nakładów.

Znaczną pozycje stanowią również nakłady na poprawę stanu środowiska z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej – około 15% oraz na rewitalizację śródmieścia miasta i renowację zabytków – 10%.

Przedstawiony program utrzymuje poziom udziału wydatków inwestycyjnych w planowanych dochodach w budżecie miasta na poziomie 13 – 14%.

WPI zakłada również pozyskanie około 38% środków zewnętrznych na realizację zadań inwestycyjnych zapisanych w planie. Główne fundusze zewnętrzne uwzględnione w WPI, to: fundusz ISPA oraz „Program łagodzenia w regionie śląskim skutków restrukturyzacji zatrudnienia w górnictwie węgla kamiennego". Planuje się również skorzystanie ze środków pomocowych w ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego (2004-2006) oraz Sektorowego Programu Operacyjnego – Transport.

I.I STAN PRAWNY GRUNTÓW

Liczba działek w mieście wynosi ok. 65,5 tys., średnia powierzchnia działki – ok. 1600 m^2.

Struktura własności gruntów cechuje się niskim udziałem mienia komunalnego. Grunty komunalne są w większości nieatrakcyjne z inwestycyjnego punktu widzenia – rozproszone, w większości pod urządzeniami infrastruktury technicznej, terenami zieleni itp.

Ewidencja gruntów prowadzona jest numerycznie i miasto ma dostęp do aktualnej mapy władania gruntami.

Tabl. I.32. Struktura własności gruntów komunalnych (stan na 2003 r.)

Kod legendy	liczba działek	łączna powierzchnia (w ha)
Grunty Gminy Miasta Częstochowy	**10493**	**2239**
Własność	6083	1177
W użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	1804	86
W użytkowaniu wieczystym osób prawnych	1428	642
Spółdzielnie Mieszkaniowe	633	237
Inne Osoby Prawne	795	405
W użytkowaniu	129	31
W trwałym zarządzie	706	263
szkoły, przedszkola	86	54
drogi	547	155
inne podmioty	73	54
W dzierżawie (powyżej 3 lat)	18	6
W administracji budownictwa komunalnego i TBS	325	34
Grunty Miasta Częstochowy na prawach powiatu	**31**	**11**
Grunty Skarbu Państwa	**7807**	**3369**
Własność	2827	1309
W użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Częstochowy	22	8
W użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	523	102
W użytkowaniu wieczystym osób prawnych	1198	1019
Uczelnie wyższe	43	23
W trwałym zarządzie	38	27
W dzierżawie (powyżej 3 lat)	1	0.1
W użytkowaniu	627	171
Władanie, współwładanie	2528	710
Grunty Samorządu Województwa Śląskiego	**38**	**17**
Grunty kościołów i związków wyznaniowych	**319**	**143**

I.J AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM, POŁOŻONEGO W DZIELNICY BŁESZNO W REJONIE ULIC BOHATERÓW KATYNIA I RÓŻANEJ [1)]

Rys. J.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium

1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. Stan prawny gruntów

Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 448/XL/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 marca 2009 r. obejmuje obszar o powierzchni ok. 7 ha, położony w dzielnicy Błeszno w rejonie ulic Bohaterów Katynia i Różanej, oznaczony na rysunku studium symbolem U- 27.UH.

W studium uchwalonym na podstawie uchwały nr 25/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy", kierunki przeznaczenia ustalone dla tego obszaru obejmują usługi typowe dla lokalnego ośrodka usługowo-handlowego, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Rada Miasta Częstochowy zdecydowała uchwałą Nr 358/XXXI/2008 z dnia 25 sierpnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru.

---

1) zmiana wprowadzona uchwałą nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8. 11. 2010 r.

Do planu złożono wnioski dotyczące przeznaczenia przeważającej części terenu pod zabudowę mieszkaniową, głównie wielorodzinną. Wstępna ocena wniosków wskazała na zasadność zmiany funkcji terenu, ze względu na zmianę struktury własności terenu oraz tendencje rozwoju zabudowy w otoczeniu obszaru występujące od czasu uchwalenia studium. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym następujące w latach 2005 - 2009 polegają na kontynuacji rozwoju zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim jednorodzinnej, z wyraźną tendencją do podwyższenia standardu powstającej zabudowy. Uwzględnienie złożonych wniosków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany polityki przestrzennej miasta w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów, w tym określenia parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Istotnym uwarunkowaniem uzasadniającym aktualizację dotychczasowych ustaleń studium jest zmiana sytuacji własnościowej obszaru. Jego wschodnia część, stanowiąca w trakcie opracowania obowiązującego studium grunty Skarbu Państwa, stanowi obecnie własność prywatną.

Wschodnia część terenu, pozostająca we władaniu gminy, ma postać wydłużonego prostokąta o powierzchni terenu opadającej w kierunku południowym. Ze względu na niedostępność terenu z ulicy Bohaterów Katynia zagospodarowanie terenu w całości na cele usługowe byłoby utrudnione.

2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna

Obszar jest położony przy skrzyżowaniu ulic Różanej i Bohaterów Katynia (klasa funkcjonalna ulic została w studium określona docelowo jako Z - ulice zbiorcze).

Wzdłuż południowej granicy terenu znajduje się pas rezerwowany pod budowę południowej obwodnicy miasta (droga klasy S), oraz przebiega gazociąg wysokoprężny. W tym rejonie obszar dostępny jest z ulicy Bohaterów Katynia, ale ponieważ miejsce potencjalnego włączenia drogi dojazdowej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przecięcia ul. Bohaterów Katynia z pasem terenu rezerwowanym pod budowę drogi ekspresowej, projektowanie skrzyżowania ul. Bohaterów Katynia z drogą dojazdową jest niewskazane.

Ze względu na ograniczenia ekofizjograficzne, poszerzenie ulicy Bohaterów Katynia w kierunku wschodnim jest niewskazane i należy przyjąć, że obszar będzie dostępny głównie z ulicy Różanej. Aktualne parametry ulicy Różanej nie spełniają wymagań dla ulic klasy Z i należy przewidzieć odpowiednią szerokość pasa drogowego zapewniającą możliwość poprawy parametrów drogi.

Wzdłuż zachodniej granicy terenu, równolegle do ulicy Bohaterów Katynia przebiega ścieżka rowerowa.

Obszar przewidziany jest do objęcia sieciowym systemem kanalizacji sanitarnej. Na granicach obszaru zlokalizowane są sieci wodociągowe, gazowe, energetyczne, teletechniczne i kanalizacja deszczowa.

Zagospodarowanie obszaru wymagać będzie rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

3. Środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, krajobraz

Obszar jest niezabudowany i niezagospodarowany. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym został sklasyfikowany w grupie terenów o wysokiej przydatności do zabudowy, na co składają się korzystne warunki geologiczno-gruntowe, brak istotnych ograniczeń zagospodarowania, w postaci zagrożeń lub uciążliwości, płaskie ukształtowanie powierzchni terenu oraz nachylenie terenu w kierunku południowym.

Zachodnia krawędź obszaru opada w stronę ulicy Bohaterów Katynia wyraźną skarpą, porośniętą szpalerem starych kasztanowców, który powinien zostać zachowany.

W południowej części obszaru znajdują się atrakcyjne otwarcia widokowe w kierunku Jury Krakowsko-Częstochowskiej, z sylwetą zamku w Olsztynie.

4. Warunki i jakość życia mieszkańców. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

Ze względu na dominującą funkcję obszaru - mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy oraz dotychczasowe przeznaczenie obszaru w studium, kluczowe znaczenie dla oceny zasadności zmiany ustaleń polityki przestrzennej ma stan zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie usług oraz perspektywy w tym zakresie.

4.1. Demografia

Liczba ludności Częstochowy w 2008 r. wyniosła 240,6 tys. osób (wg. danych statystycznych GUS stan na 31 grudnia 2008 r.). Od roku 2003 następuje systematyczny spadek zaludnienia miasta; będący wynikiem zarówno ujemnego przyrostu naturalnego, jak ujemnego salda migracji. Łącznie w latach 2004 - 2008 osiągnął on 8,9 tys. osób.

W latach 2004-2008 do Częstochowy na pobyt stały przybyło ok. 7200 osób, a wymeldowało się ok. 10700 osób; w rezultacie liczba mieszkańców zmniejszyła się więc o ok. 3500 osób.

Przyrost naturalny w 2008 r. wyniósł -2,3 na 1000 ludności, w latach 2004 - 2007 przyjmował wartości pomiędzy -2,6 a -3,2 / 1000.

Podsumowując, tendencje demograficzne w latach 2004 - 2008 potwierdzają aktualność prognozy demograficznej dla Częstochowy, zawartej w analizie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego studium (tabl. I.24).

4.2. Kontekst zewnętrzny

Jednym z kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta Częstochowy jest kształtowanie lokalnych ośrodków usługowych, w celu poprawy warunków życia mieszkańców (zwiększenia dostępności do usług oraz kształtowania lokalnych przestrzeni publicznych).

Realne możliwości rozwoju takich ośrodków zależą jednak od tendencji demograficznych - koncentracji ludności w zasięgu oddziaływania centrum lokalnego w liczbie zapewniającej możliwość jego utrzymania.

Przyjęty w studium kierunek rozwoju sieci handlowo-usługowej wynikał z analiz wykonanych w latach 2001 - 2003.

W 2002 roku została opracowana analiza terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie pod usługi i handel w zakresie możliwości budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2, w której przedstawiono stan i tendencje przekształceń sieci handlowej w Częstochowie, charakterystykę i ocenę ośrodków handlowo – usługowych miasta oraz prognozę zapotrzebowania na powierzchnię handlową.

Sieć handlowa Częstochowy cechuje się hierarchiczną budową i wysokim stopniem koncentracji, z bardzo dobrze wykształconym ogólnomiejskim centrum handlowym. Głównymi elementami są:

- ***Atrakcyjne, witalne centrum z główną aleją handlową** o regionalnym zasięgu oddziaływania. Centrum skupia ok. 40% z ogólnej powierzchni sprzedażowej sklepów. W głównym ciągu handlowym znajduje się około 100 sklepów oraz ok. 30 lokali usługowych. Cztery galerie handlowe tuż po modernizacji lub w jej trakcie tworzą bardzo atrakcyjne warunki zakupów.*
- ***Zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta Galeria Jurajskia,** o regionalnym zasięgu oddziaływania, w której na powierzchni 49 tys. m^2 znalazło się 200 sklepów, liczne restauracje i kawiarenki, ekskluzywne delikatesy, wielkopowierzchniowy sklep RTV i AGD.*
- ***Kompleksy handlowe wzniesione przez stowarzyszenia kupieckie "Jagiellończycy" i "Promenada"** w obydwu subcentrach, o estetycznym wyrazie architektonicznym, wyraźnie atrakcyjne dla klientów i konkurencyjne wobec pobliskich obiektów handlowych, również wielkopowierzchniowych.*
- ***Kilka ośrodków lokalnych**, wśród których można wyróżnić: okolice Rynku Wieluńskiego, ciągi handlowe a parterach budynków wzdłuż ul. Armii Krajowej oraz ośrodki na wielorodzinnych osiedlach mieszkaniowych, o specyficznej budowie, dostosowanej do formy i intensywności zabudowy poszczególnych osiedli (z reguły oparte na pawilonach handlowych i handlowo- usługowych o pow. od ok. 200 do 1000m^2). Ta część sieci handlowej może być najbardziej narażona na konkurencyjne oddziaływanie większych obiektów handlowych i handlowo-usługowych, oferujących lepszą jakość usług i warunki spędzania wolnego czasu.*

Prognoza zapotrzebowania na powierzchnię handlową została opracowana na podstawie danych statystycznych za rok 2000 o przeciętnych wydatkach konsumpcyjnych na osobę w woj. śląskim oraz różne tempo wzrostu PKB. Na podstawie oszacowanej puli wydatków ludności obliczono, że wielkość powierzchni handlowej potrzebnej do zaspokojenia potrzeb ludności Częstochowy wynosi około 220 tys. m^2 (powierzchnia sprzedażowa sklepów w Częstochowie wynosiła 237 tys. m^2), a uwzględniając potrzeby wynikające z funkcji regionalnego ośrodka handlowego – 295 tys. m^2. „Zapas" powierzchni sprzedażowej wynosił zatem ok. 58 tys m^2 (przy czym mieszkańców Częstochowy obsługuje również centrum handlowe w Poczesnej (z głównymi obiektami hipermarket Auchan i magazyn Leroy-Merlin).

Wnioski z analiz wykonanych w latach 2001-2003 wskazywały na potrzebę kontroli rozwoju obiektów handlowych silnie konkurencyjnych w skali lokalnej, przede wszystkim supermarketów spożywczych.

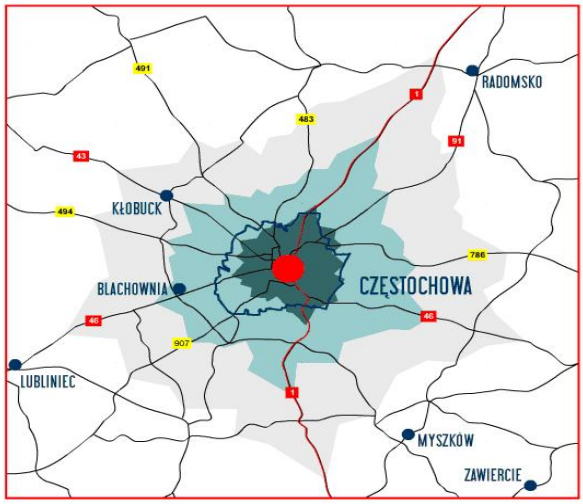
Zmiany przepisów prawa uniemożliwiły jednak skuteczną regulację rozwoju obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2 przez samorząd gminy.

Z danych statystycznych wynika, że wydatki konsumpcyjne ludności, które są podstawą szacowania zapotrzebowania na powierzchnię handlową, rosną w znacznie wolniejszym tempie niż przyrost PKB (przyrost PKB jest w metodologii prognozowania perspektyw rozwoju sieci handlowej przyjmowany jako wskaźnik służący obliczaniu wzrostu popytu wewnętrznego). Przyrost wydatków ludności w handlu detalicznym osiągnął w latach 2004 - 2007 poziom 0,15% na rok. Sytuację tę można tłumaczyć wzrostem wydatków ludności na cele zakupu nieruchomości i pojazdów i rosnącymi kosztami spłaty kredytów.

Jednocześnie realizuje się prognoza demograficzna dla Częstochowy, przewidująca spadek liczby ludności do poziomu 239,6 tys. w r. 2010 (stan na koniec roku 2008 - 240,6 tys.).

Rys. J.2. Galeria Jurajska - obszar oddziaływania

Obszar oddziaływania	Czas dojazdu	Populacja
Bezpośredni	0 - 10 minut	242,162
Drugi	10 - 20 minut	78,684
Trzeci	20 - 30 minut	130,328
Całkowity		451,174



Źródło: www.galeriajurajska.czest.pl

Biorąc pod uwagę niedawno otwartą Galerię Jurajską o powierzchni sprzedaży ok. 49 tys. m^2. można stwierdzić, iż w latach 2001 - 2009 następuje:

- *wzrost regionalnego oddziaływania Częstochowy jako ośrodka handlowo-usługowego,*
- *dalsza koncentracja sieci handlowej (zwiększenie udziału obiektów wielkopowierzchniowych)*
- *wzrost konkurencji pomiędzy obiektami handlowymi na obszarze miasta, związany z ograniczonym przyrostem wydatków konsumpcyjnych ludności.*

Powyższe przesłanki pozwalają stwierdzić, że kształtowanie się ośrodków handlowo-usługowych rangi dzielnicowej opartych o centra komercyjne jest prawdopodobne tylko w obszarach o wysokiej gęstości zaludnienia.

Dobrze rozwinięty układ komunikacyjny, pozwalający na osiągnięcie wszystkich centrów handlowych w ciągu kilku lub kilkunastu minut jazdy samochodem oraz spadek liczby ludności miasta ogranicza potrzebę rozwoju ośrodków lokalnych w obszarach o niskiej intensywności zabudowy. Właściwym kierunkiem obsługi takich obszarów będzie rozwój rozproszonej sieci małych obiektów.

4.2. Kontekst lokalny

Obszar objęty zmianą studium zajmuje powierzchnię ok. 9 ha (z czego teren o przeznaczeniu U-27.UH zajmuje ok.7 ha), położony jest w w południowej części miasta w dzielnicy Błeszno, przy ulicy Różanej.

Teren przeznaczony w dotychczas obowiązującym Studium na lokalne centrum usługowo - handlowe otoczony jest kształtującą się zabudową mieszkaniową, głównie jednorodzinną. Obserwowane w ostatnich latach tendencje rozwojowe wskazują na utrzymujące się zapotrzebowanie na tereny budownictwa mieszkaniowego. Dowodem tego jest intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przy ulicy Wrzosowej (tuż za wschodnią granicą obszaru objętego planem).

Niska intensywność zabudowy oraz lokalizacja drogi ekspresowej, która stanowi barierę rozwoju przestrzennego zabudowy w kierunku południowym, przemawia za rezygnacją z rezerwowania tak rozległego obszaru pod rozwój ośrodka usługowego. Ze względu na zmniejszającą się liczbę mieszkańców, w tym dzieci i młodzieży, spodziewany przyrost zaludnienia w południowej części Błeszna nie uzasadnia potrzeb rezerwowania terenu pod budowę nowej szkoły. Z kolei peryferyjne w stosunku do terenów mieszkaniowych położenie ośrodka nie jest korzystne z punktu widzenia rozwoju funkcji komercyjnych służących obsłudze mieszkańców.

Obszar jest bardzo dobrze skomunikowany z kształtującym się subcentrum południowym w dzielnicy Raków (w odległości ok. 2 km), którego zasadniczą część stanowią Centrum Handlowe Stowarzyszenia Kupców „Jagiellończycy", SDH Sezam, supermarkety Intermarche-Bricomarche oraz pawilon handlowy ze sklepem dyskontowym „Biedronka" i „Komfort". Przy ul. 11 Listopada, w bezpośrednim sąsiedztwie z „Jagiellończykami", powstają dwa jednopiętrowe budynki tworzące Centrum Usługowo – Handlowe Fortuna, o łącznej powierzchni ok. 4,5 tys m^2, głównie z artykułami przemysłowymi.

Położenie obszaru objętego zmianą na tle struktury przestrzennej istniejącej sieci handlowej oraz układu komunikacyjnego przedstawia Rys 1.

W strefie pieszego dojścia (około 300 m) pojawiły się nowe punkty handlowe o tradycyjnej formie sprzedaży, zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców:

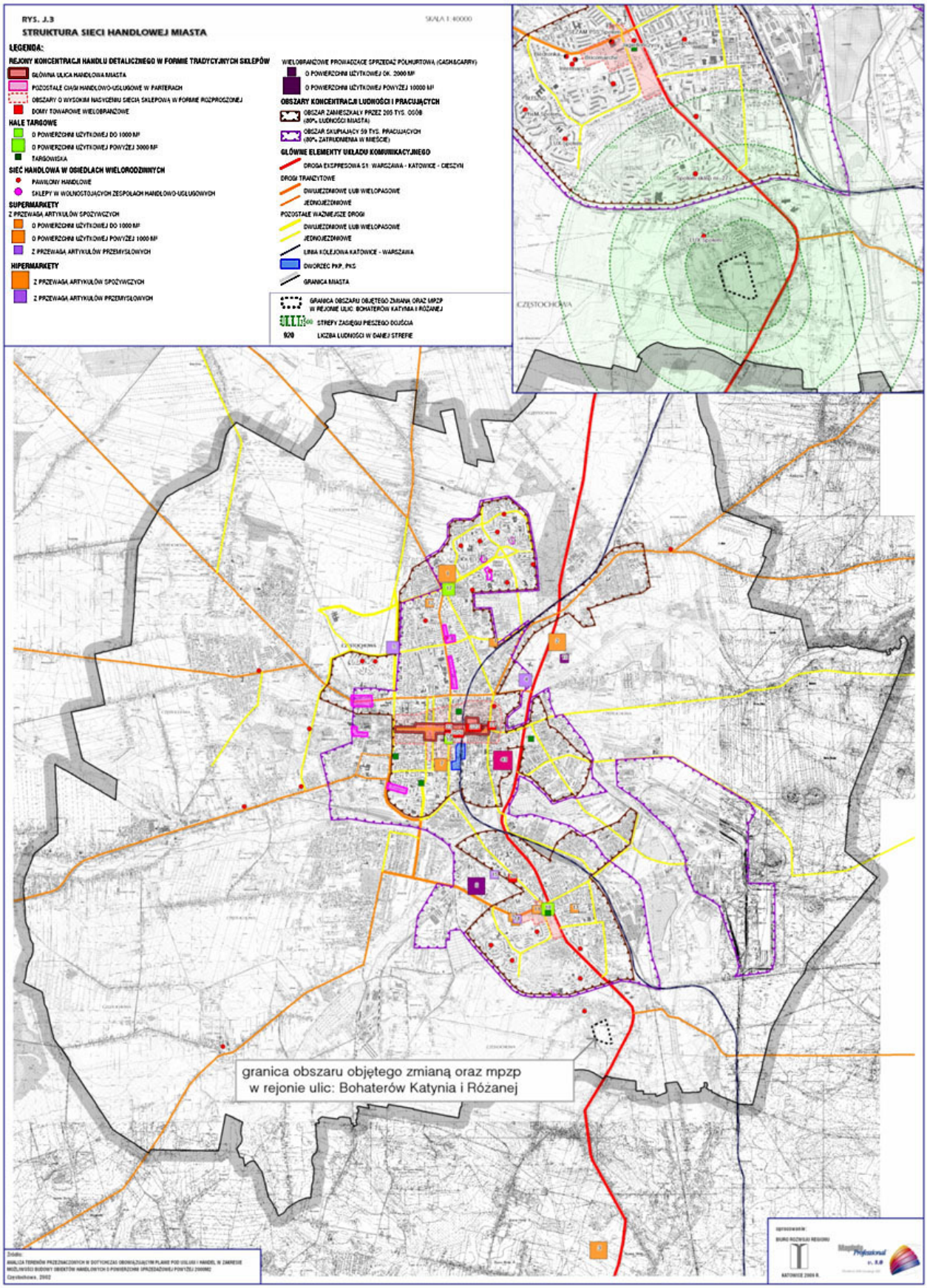
- *sklep „Lux Społem" przy ul. Bohaterów Katynia,*
- *sklep spożywczo – przemysłowy przy ul. Długiej.*

W odległości ok. 1 km znajdują się pawilony handlowe przy ul. Bohaterów Katynia na terenie osiedla wielorodzinnego, gdzie oprócz sklepów spożywczo – przemysłowych znajduje się także poczta, bank.

Ponadto zauważa się:

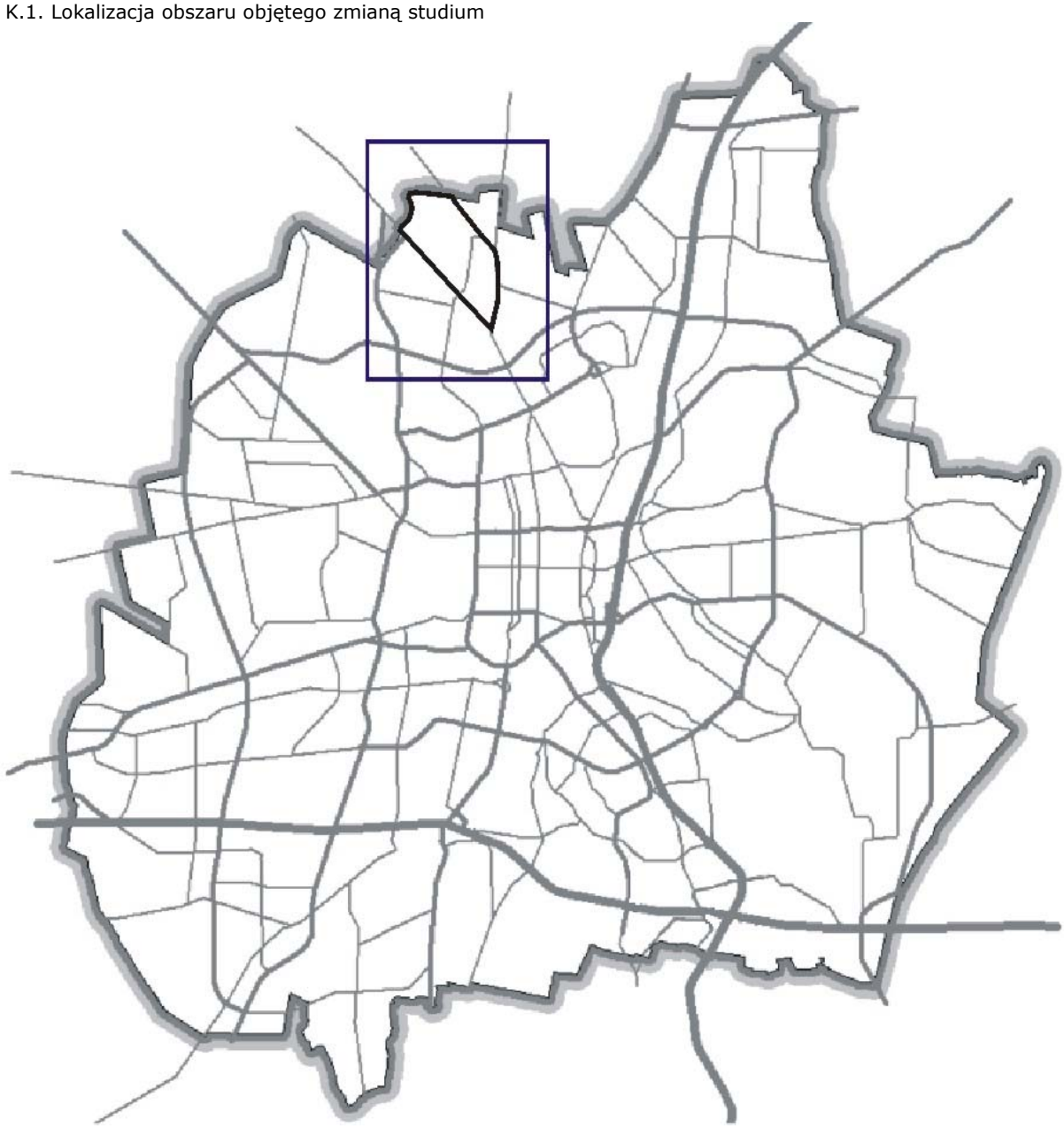
- *poprawę standardu istniejących ośrodków dzielnicowych w osiedlach zabudowy wielorodzinnej,*
- *umiarkowany rozwój lokalnych obiektów handlowo-usługowych, postępujący za rozwojem zabudowy mieszkaniowej.*

Z punktu widzenia bieżących potrzeb miasta oraz zmian zagospodarowania przestrzennego zachodzących na terenach położonych wokół obszaru objętego planem i zmianą studium, zasadne jest przeznaczenie tego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz budownictwo wielorodzinne z wbudowanymi usługami.


RYS. J.3
STRUKTURA SIECI HANDLOWEJ MIASTA
SKALA 1:40000
LEGENDA:
REJONY KONCENTRACJI HANDLU DETALICZNIEGO W FORMIE TRADYCYJNYCH SKLEPÓW
GŁÓWNA ULICA HANDLOWA MIASTA
POZOSTAŁE CIĄGI HANDLOWO-USŁUGOWE W PARTERACH
OBSZARY O WYSOKIM NASYCENIU SIECIĄ SKLEPOWĄ W FORMIE ROZPROSZONEJ
DOMY TOWAROWE WIELOBRANŻOWE
HALE TARGOWE
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ DO 1000 M²
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POWYŻEJ 3000 M²
TARGOWISKA
SIEĆ HANDLOWA W OBIEDLACH WIELORODZINNYCH
PAWILONY HANDLOWE
SKLEPY W WOLNOSTOJĄCYCH ZESPOŁACH HANDLOWO-USŁUGOWYCH
SUPERMARKETY
Z PRZEWAGĄ ARTYKUŁÓW SPOŻYWCZYCH
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ DO 1000 M²
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POWYŻEJ 1000 M²
Z PRZEWAGĄ ARTYKUŁÓW PRZEMYSŁOWYCH
HIPERMARKETY
Z PRZEWAGĄ ARTYKUŁÓW SPOŻYWCZYCH
Z PRZEWAGĄ ARTYKUŁÓW PRZEMYSŁOWYCH
WIELOBRANŻOWE PROWADZĄCE SPRZEDAŻ PÓŁHURTOWĄ (CASH&CARRY)
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ DO. 2000 M²
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POWYŻEJ 10000 M²
OBSZARY KONCENTRACJI LUDNOŚCI I PRACUJĄCYCH
OBSZAR ZAMIESZKAŁY PRZEZ 205 TYS. OSÓB
(80% LUDNOŚCI MIASTA)
OBSZAR SKUPIAJĄCY 59 TYS. PRACUJĄCYCH
(80% ZATRUDNIENIA W MIEŚCIE)
GŁÓWNE ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
DROGA EKSPRESOWA S1: WARSZAWA - KATOWICE - CIESZYN
DROGI TRANZYTOWE
DWUJEZDNIOWE LUB WIELOPASOWE
JEDNOJEZDNIOWE
POZOSTAŁE WAŻNIEJSZE DROGI
DWUJEZDNIOWE LUB WIELOPASOWE
JEDNOJEZDNIOWE
LINIA KOLEJOWA KATOWICE - WARSZAWA
DWORZEC PKP, PKS
GRANICA MIASTA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ ORAZ MPZP
W REJONIE ULIC: BOHATERÓW KATYNIA I RÓŻANEJ
STREFY ZASIĘGU PIESZEGO DOJŚCIA
920 LICZBA LUDNOŚCI W DANEJ STREFIE
CZĘSTOCHOWA
granica obszaru objętego zmianą oraz mpzp
w rejonie ulic: Bohaterów Katynia i Różanej

I.K AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM, POŁOŻONEGO W DZIELNICY KIEDRZYN MIĘDZY ULICAMI: SEJMOWĄ, LUDOWĄ I MŁODOŚCI [3)]

Rys. K.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. Stan prawny gruntów

1.1 Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 570/XLVII/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 października 2009 r., zmienionej uchwałą nr 57/VI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 17 marca 2011r. obejmuje obszar o powierzchni ok.168,24 ha, położony w dzielnicy Kiedrzyn między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości a granicą administracyjną miasta Częstochowy.

Rada Miasta Częstochowy zdecydowała uchwałą nr 569/XLVII/2009 z dnia 26 października 2009 r. o przystąpieniu równolegle ze zmianą studium, do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, położony w dzielnicy Kiedrzyn między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości a granicą administracyjną miasta Częstochowy.

---

3) zmiana wprowadzona uchwałą nr 457/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r.

1.2 W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994r., obowiązującym do 31 grudnia roku 2003r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz.150) w granicach objętych zmianą studium:

- obszar położony między ulicami: Ludową a Sejmową oznaczono jako strefa zabudowy ekstensywnej (tereny dopuszczone dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej),
- obszar położony między ulicami: Młodości a Sejmową oznaczono jako strefa ochrony terenów otwartych (terenów rolnych, bez prawa zabudowy) z dopuszczeniem pasa terenu bezpośrednio przylegającego do ulicy Młodości do lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- wyznaczono teren dla lokalizacji drogi zbiorczej łączącej ulicę Narcyzową z ulicą Sejmową, ze skrzyżowaniem w rejonie ulicy Północnej.

Tereny położone w granicach strefy zabudowy ekstensywnej w znacznej swej części zostały podzielone na działki (teren projektowanego osiedla w rejonie ulicy Kuronia); w czasie obowiązywania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego z 1994r. dla wydzielonych działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mogących być podstawą dla realizacji w granicach tego osiedla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

1.3 W studium przyjętym uchwałą nr 25/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy", dla obszaru objętego zmianą studium ustalono następujące kierunki przeznaczenia:

- UR/MN (jednostki: 0-2, 0-5, 0-11 i 0-12) – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności – dot. obszaru położonego po stronie wschodniej, ograniczonego od strony zachodniej projektowaną drogą zbiorczą oraz terenów położony wzdłuż ulicy Młodości i ulicy Kuronia,
- RI (jednostki: 0-1 i 0-6) – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – dot. obszaru położonego po stronie zachodniej,
- Z115 – planowana droga klasy zbiorczej wymagająca opracowania koncepcji przebiegu, łącząca ulicę Sejmową z ulicą Młodości.

1.4 Istniejący sposób zagospodarowania obszaru:

- wzdłuż ulic: Ludowej i Młodości oraz wzdłuż części ulicy Sejmowej – występuje zwarta przyuliczna zabudowa o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (głównie związanej z prowadzeniem produkcji ogrodniczej), z występującą zabudową o funkcji usługowej lub produkcyjnej (głównie handel lub rzemiosło),
- wzdłuż ulicy Północnej – występuje zwarta przyuliczna zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- przy ulicy Sejmowej, w pobliżu skrzyżowania z ulicą Ludową, istnieje zabytkowy park podworski z budynkiem podworskim wykorzystywanym jako budynek zamieszkania zbiorowego,
- w rejonie ulicy Kuronia – następuje stopniowa urbanizacja terenów rolnych poprzez lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- na terenach położonych na zachód od ulicy Młodości – w granicach terenów rolnych - zlokalizowane są liczne obiekty związane z prowadzeniem produkcji ogrodniczej – szklarnie, prowadzony jest handel opałem i materiałami budowlanymi, zlokalizowane są bazy i składy,
- wzdłuż ulicy Sucharskiego – dominują tereny rolne, występują niewielkie enklawy gruntów leśnych, na dużych działkach rolnych zlokalizowane są pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe,
- pozostałe tereny są terenami rolnymi, niezabudowanymi, częściowo wykorzystywanymi dla prowadzenia produkcji rolnej, częściowo stanowiącymi odłogi; grunty odłogowane często są zadrzewione, dotyczy to szczególnie gruntów położonych na stokach o większym nachyleniu (w tym tereny położone przy granicy z gminą Kłobuck oraz część terenów położonych na zachód od ulicy Młodości).

1.5 Stan prawny terenów.

Nieruchomości położone w granicach obszaru objętego zmianą studium generalnie – oprócz pasów drogowych istniejących dróg publicznych, terenu przeznaczonego dla realizacji ulicy Sucharskiego oraz części dróg w granicach projektowanego osiedla w rejonie ulicy Kuronia – stanowią własność osób fizycznych.

2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna

2.1 Istniejący układ komunikacyjny.

Obszar objęty zmianą studium jest położony między drogami klasy zbiorczej:

- ulicą Sejmową - droga wojewódzka nr 491 prowadząca w kierunku miejscowości Działoszyn, zapewniająca powiązania m. in. z gminami: Kłobuck, Miedźno i Popów,
- ulicą Ludową – droga wojewódzka nr 483 prowadząca w kierunku miejscowości Łask, zapewniająca powiązania m. in. z gminami: Mykanów i Nowa Brzeźnica,
- ulicą Młodości – droga powiatowa prowadząca w kierunku miejscowości: Czarny Las i Kuźnica Kiedrzyńska w gminie Mykanów.

W granicach obszaru objętego zmianą studium są zlokalizowane ulice gminne: Sucharskiego, Północna, Kuronia, Nowaka-Jeziorańskiego, Leszczynowa i Brzeskiego.

2.2 Projektowany układ komunikacyjny

W związku z koniecznością realizacji odwodnienia najniżej położonych terenów w dzielnicy Kiedrzyn, w rejonie ulicy Ludowej, wydzielono nowy przebieg dla ulicy Sucharskiego, przy czym szerokość pasa drogowego, za wyjątkiem wlotu do ulicy Ludowej, umożliwia lokalizację drogi o klasie technicznej lokalnej lub zbiorczej. W związku ze zwiększeniem natężenia ruchu na ulicy Ludowej projektowana jest realizacja ronda na skrzyżowaniu ulic: Ludowej i Młodości.

W ramach podziałów terenów rolnych położonych w rejonie ulicy Kuronia na działki, wydzielono układ dróg, z tym że projektowane drogi nie zachowują na całym swym przebiegu ciągłości; ponadto istnieje konieczność wydzielenia dodatkowych dróg w celu zapewnienia możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków i wód opadowych z terenu projektowanego osiedla.

Proponowany w dotychczasowym studium przebieg projektowanej drogi zbiorczej łączącej ulicę Sejmową z ulicą Młodości nie uwzględnia istniejącej zabudowy i występowania terenu o dużym nachyleniu, nie uwzględnia również nowych rozwiązań komunikacyjnych (projektowanego przebiegu ulicy Sucharskiego oraz ronda u zbiegu ulic: Ludowej i Młodości).

2.3 Uwarunkowania związane z uzbrojeniem

Obszar objęty zmianą studium jest położony w zasięgu istniejącego uzbrojenia pozwalającego po jego rozbudowie na zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz.

W związku z dużym zróżnicowaniem ukształtowania powierzchni rozbudowa/ realizacja sieci kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków i wód w sposób grawitacyjny wymaga odpowiedniego ukształtowania układu dróg.

3. Środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, krajobraz

Obszar objęty zmianą studium:

- nie wyróżnia się i nie wymaga ochrony ze względu na istniejące walory przyrodnicze lub krajobrazowe,
- nie jest istotny ze względu na występowanie powiązań przyrodniczych,
- posiada zróżnicowane ukształtowanie,
- obejmuje tereny zabudowane oraz użytki rolne zaliczane do kompleksów o dobrej lub średniej przydatności dla prowadzenia produkcji rolnej, a także niewielkie enklawy terenów leśnych,
- obejmuje tereny o korzystnych warunkach geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy.

W granicach obszaru objętego zmianą studium do obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustaw szczególnych należy zaliczyć:

- grunty leśne – chronione przed zmianą sposobu użytkowania; zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele jest uzależniona od uzyskania odrębnych zgód w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- park podworski w Kiedrzynie – obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony przed przekształceniami lub zmianą sposobu użytkowania,
- strefę ochronną ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” – obszar A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody – chronioną Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009r. (Dz.Urz. Woj. Śląskiego Nr 227 poz.4585).

W granicach obszaru objętego zmianą studium:

- nie występują obszary cenne przyrodniczo w tym ustanowione: obszary NATURA 2000, rezerwaty przyrody, parki narodowe lub krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, pomniki przyrody, a także siedliska przyrodnicze podlegające ochronie,
- nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub uznane za pomnik historii; nie utworzono parku kulturowego,
- nie występują wody powierzchniowe; nie ustanowiono warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz ustanowione obszary lub tereny górnicze; nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- nie występują obszary objęte szkodliwym oddziaływaniem na środowisko lub tereny zdegradowane mogące ograniczać sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: ustanowione strefy przemysłowe, obszary ograniczonego użytkowania i obszary ciche poza aglomeracją oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- brak jest: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska,
- nie występują obszary lub obiekty wymagające rehabilitacji lub rekultywacji.
- nie ustanowiono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

4. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

W związku z odejściem od tradycyjnych metod prowadzenia produkcji rolnej/ ogrodniczej istnieje konieczność wskazania nowych kierunków zagospodarowania umożliwiających zrównoważony rozwój obszaru objętego zmianą studium – poprzez umożliwienie w granicach terenów rolnych różnego rodzaju alternatywnych działań dostosowanych do występujących uwarunkowań, takich jak: realizacja zabudowy, intensyfikacja prowadzonej produkcji ogrodniczej, zalesienie terenów rolnych.

Istotnym zagadnieniem przy określaniu kierunków zagospodarowania na etapie sporządzania zmiany studium, a następnie przy określeniu przeznaczenia poszczególnych terenów w planie miejscowym, jest rozwiązanie docelowego sposobu obsługi komunikacyjnej obszaru uwzględniającego:

- projektowany sposób zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego zmianą studium,
- istniejące ukształtowanie terenu oraz potrzeby związane z odwodnieniem i z odprowadzeniem ścieków z obszaru objętego zmianą studium oraz z obszaru położonego na wschód od ulic: Ludowej i Młodości ,
- ruch komunikacyjny w ciągu ulicy Ludowej i ulicy Sejmowej,
- konieczność docelowej realizacji drogi równoległej do ulic: Ludowej i Łódzkiej – od rejonu skrzyżowania ulicy Ludowej z ulicą Młodości do rejonu ulicy Obrońców Westerplatte.

Przy określaniu kierunków zagospodarowania na etapie sporządzania zmiany studium, a następnie przy określeniu przeznaczenia poszczególnych terenów w planie miejscowym należy uwzględnić:

- dotychczas dokonane w rejonie ulicy Kuronia podziały terenów rolnych na działki o wielkości typowej dla działek przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszar o łącznej powierzchni ok. 21 ha obejmujący ok.200 działek budowlanych),
- położenie przy drogach wylotowych, stwarzających szansę dla rozwoju usług lub produkcji,
- tradycje i aktywność ludności związaną z prowadzeniem rzemiosła, usług lub produkcji,
- występowanie areału gleb przydatnych dla kontynuowania produkcji rolniczej oraz tradycje związane z prowadzeniem produkcji ogrodniczej,
- konieczność dostosowania kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów do ograniczeń wynikających z ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód wgłębnych,
- konieczność ochrony istniejących gruntów leśnych oraz zwiększenia ilości terenów leśnych lub zadrzewionych w granicach administracyjnych miasta.

I.L AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM, POŁOŻONEGO W DZIELNICY ZAWODZIE DĄBIE W REJONIE ULICY KORFANTEGO [4)]

Zmiana studium została podjęta na podstawie uchwały nr 130/X/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 czerwca 2011r. Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany dotyczy kierunków przeznaczenia terenu położonego w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfantego, o powierzchni ok.20,70 ha.

Równolegle ze zmianą studium, uchwałą nr 131/X/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 czerwca 2011 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, położony w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego.

Niniejsza zmiana studium ma na celu udostępnienie terenu dla działalności gospodarczej. Obszar zmiany studium i jego zakres zostały ograniczone wyłącznie do zmian koniecznych w celu uzyskania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego przeznaczenia ze Studium.

Rys. L.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium

1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. Stan prawny gruntów

1.1. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w roku 2003:

W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994r., obowiązującym do 31 grudnia roku 2003r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz.150) obszar w granicach objętych zmianą studium oznaczono jako strefa lasów i parków leśnych o funkcji dominującej – ekologicznej, publicznej (lasy, zadrzewienia o charakterze rekreacyjnym, parki leśne).

1.2. Dotychczasowe ustalenia studium:

W studium przyjętym uchwałą nr 25/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy", obszar objęty zmianą studium znajdował się w strefie terenów zieleni i lasów z ustalonym kierunkiem przeznaczenia: ZL (jednostka: K-85) – tereny leśne oraz strefa zwiększenia lesistości.

1.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy:

Na obszarze objętym zmianą studium, obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kucelin Łąki w Częstochowie, uchwalonego Uchwałą Nr 883/LXVI/02 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 roku (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 62 z dnia 9 września 2002 r.).

Zgodnie z ustaleniami w/w planu, środkowa i wschodnia część terenu objętego zmianą studium została przeznaczona dla potrzeb zieleni wysokiej o funkcjach ekologicznych, północno-zachodnia część terenu przeznaczona została dla potrzeb wieloprofilowej działalności produkcyjno-usługowej, a pas terenu w części zachodniej dla potrzeb zieleni ochronnej o charakterze izolacyjnym.

Na podstawie przedmiotowego planu miejscowego, w granicach terenu objętego zmianą studium, nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.4. Istniejący sposób zagospodarowania terenu:

Na terenie objętym studium dominują tereny nieużytków. W większości są to obszary o rzeźbie zmienionej antropogenicznie w efekcie zwałowania odpadów pohutniczych. Obecnie, w strukturze użytkowania obszaru objętego zmianą studium dominują zadrzewienia i zarośla. Wzdłuż południowej granicy terenu objętego zmianą studium, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 KV.

1.5. Stan prawny terenów:

Nieruchomości położone w granicach obszaru objętego zmianą studium w większości – prócz niewielkich powierzchniowo fragmentów terenów wzdłuż południowo-wschodniej i zachodniej granicy terenu, pozostają w użytkowaniu wieczystym Spółki z o.o. „OPERATOR ARP".

2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna

2.1. Istniejący układ komunikacyjny:

Obszar objęty zmianą studium w chwili obecnej nie posiada dostępu do dróg publicznych. Od strony północnej przylega do wydzielonego pada drogowego (dz. nr ewid. 2/431) – projektowanej drogi lokalnej (w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kucelin Łąki w Częstochowie, uchwalonego Uchwałą Nr 883/LXVI/02 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 roku), od strony południowej graniczy z terenami kolejowymi. Istnieje możliwość powiązania terenu poprzez przylegający pas drogowy projektowanej ulicy lokalnej z ulicą Korfantego – ulicą Zbiorczą Z.55, zapewniającą powiązania terenu z ponadlokalnym układem dróg.

2.2. Projektowany układ komunikacyjny:

W granicach obszaru objętego zmianą studium, konieczna jest budowa sieci dróg publicznych oraz wewnętrznych wg potrzeb inwestorów - umożliwiająca włączenie terenu w ponadlokalny system dróg. Z uwagi na ukształtowanie terenu, układ dróg powinien zapewnić możliwość grawitacyjnego odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

2.3. Uwarunkowania związane z uzbrojeniem:

Obszar objęty zmianą studium w całości położony jest poza zasięgiem uzbrojenia - wymaga realizacji infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gazowej oraz energetycznej.

3. Środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, krajobraz

Obszar objęty zmianą studium:

- nie wyróżnia się i nie wymaga ochrony ze względu na istniejące walory przyrodnicze lub krajobrazowe,
- nie jest istotny ze względu na występowanie powiązań przyrodniczych,
- charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem – tereny poprzemysłowe, zwałowiska odpadów pohutniczych,
- w ewidencji gruntów niemal w całości został oznaczony jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz, w niewielkich fragmentach: tereny kolejowe Tk i tereny różne Tr III,
- obejmuje tereny o złych warunkach geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy,
- znajduje się w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji terenów poprzemysłowych, w części w obszarze wymagającym rekultywacji – składowisko obszarów poprzemysłowych (północna część),
- w części położony jest w strefie dobiegu fali awaryjnej (w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń piętszących zbiornika Poraj),
- fragment zachodniej części terenu stanowi dno doliny rzecznej

W granicach obszaru objętego zmianą studium:

- nie występują obszary cenne przyrodniczo w tym ustanowione: obszary NATURA 2000, rezerwaty przyrody, parki narodowe lub krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, pomniki przyrody a także rośliny i zwierzęta chronione,
- nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub uznane za pomnik historii; nie utworzono parku kulturowego; nie stwierdzono występowania zabytków archeologicznych,
- nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz ustanowione obszary lub tereny górnicze; nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- nie ustanowiono warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (część terenu położona jest w strefie dobiegu fali awaryjnej zbiornika Poraj, zachodni fragment terenu stanowi dno doliny rzecznej),
- brak jest: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska,
- nie ustanowiono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- nie występują obszary objęte szkodliwym oddziaływaniem na środowisko mogące ograniczać sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: ustanowione strefy przemysłowe, obszary ograniczonego użytkowania i obszary ciche poza aglomeracją oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

4. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

Jednym z głównych celów i kierunków rozwoju zapisanych dla Częstochowy w planie zagospodarowania województwa śląskiego jest „Dynamizacja i restrukturyzacja przestrzeni województwa" kreowana poprzez strefy aktywności gospodarczej, w tym m.innymi poprzez kompleksowo zagospodarowywane obszary rozwoju przedsiębiorczości.

Stąd, mając na uwadze położenie terenu objętego zmianą studium w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych oraz zapotrzebowanie na tego typu obszary, istnieje konieczność wskazania nowych kierunków zagospodarowania umożliwiających kontynuację ustalonego w tej części miasta gospodarczego zagospodarowania terenu.

Istotnym zagadnieniem przy określaniu kierunków zagospodarowania na etapie sporządzania zmiany studium, a następnie przy określeniu przeznaczenia poszczególnych terenów w planie miejscowym, jest:

- rozwiązanie docelowego sposobu obsługi komunikacyjnej obszaru uwzględniającego projektowany

sposób zagospodarowania obszaru objętego zmianą studium,

- położenie części terenu w granicach strefy dobiegu fali awaryjnej zbiornika Poraj,
- istniejące ukształtowanie terenu oraz potrzeby związane z odwodnieniem i z odprowadzeniem ścieków z obszaru objętego zmianą studium.

5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Fragment obszaru objętego zmianą studium położony jest w zasięgu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pn. „Budowle regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Warty - Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą" przyjętej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 68, poz. 2049 z dnia 27 lipca 2004r.).

W zakresie wskazanej wyżej inwestycji ponadlokalnej (na wysokości fragmentu obszaru objętego zmianą studium) w minionych latach zostało zrealizowane zadanie polegające na remoncie wału przeciwpowodziowego, dwóch przepustów wałowych oraz przejazdu wałowego na rzece Warcie w kilometrażu 732+800 i 732+956.

Położenie fragmentu obszaru objętego zmianą studium (w tym znaczne oddalenie od istniejących wałów przeciwpowodziowych rzeki Warty) w zasięgu w/w inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie wiąże się z ograniczeniami w jego zagospodarowaniu.

---

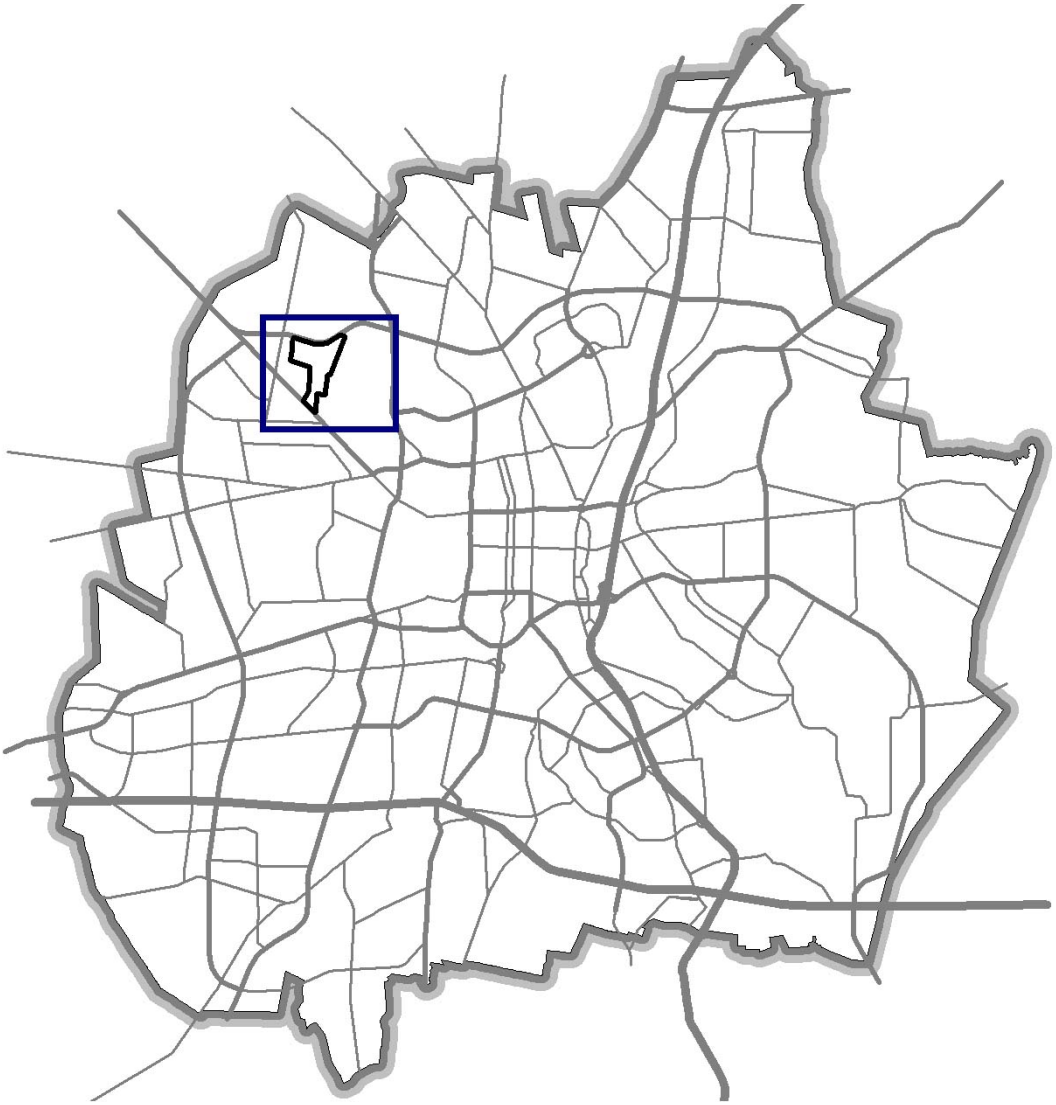
4) zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona uchwałą nr459/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r.

I.M AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM, POŁOŻONEGO W DZIELNICY GRABÓWKA W REJONIE ULIC: GMINNEJ, ŚW. ROCHA I KRZEMIENNEJ. [21)]

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

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

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



1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.

1.1. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w roku 2003:

obszar był przeznaczony na następujące cele:

a. strefa zabudowy ekstensywnej (51% powierzchni obszaru);

b. strefa zieleni urządzonej (15% powierzchni obszaru);

21) zmiana wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r.

c. strefa przemysłowo-usługowa (14% powierzchni obszaru);

d. strefa zieleni niskiej i lasy (12% powierzchni obszaru);

e. strefa ulic (8% powierzchni obszaru).

W związku z przeznaczeniem w nieobowiązującym planie ogólnym części obszaru na cele przemysłowo-usługowe (tereny zajmowane obecnie przez przedsiębiorstwa Włodar (wytwórnia betonu towarowego), Neo-Spiro Fabryka Rzeczy Ładnych (produkcja galanterii zapachowej, artykułów dekoracyjnych i upominków), Kania Sp. z o.o. (przetwórstwo-rolno-spożywcze), funkcje produkcyjne mogą się rozwijać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, bez względu na charakter użytkowania terenu w sąsiedztwie, w tym formę i funkcję zabudowy.

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

1.2. Dotychczasowe ustalenia studium:

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

1.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy.

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

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

1.4. Stan zagospodarowania terenu.

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

2. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.

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

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

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

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

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

W dolince nie istnieją stałe cieki i zbiorniki wodne podlegające przepisom prawa wodnego.

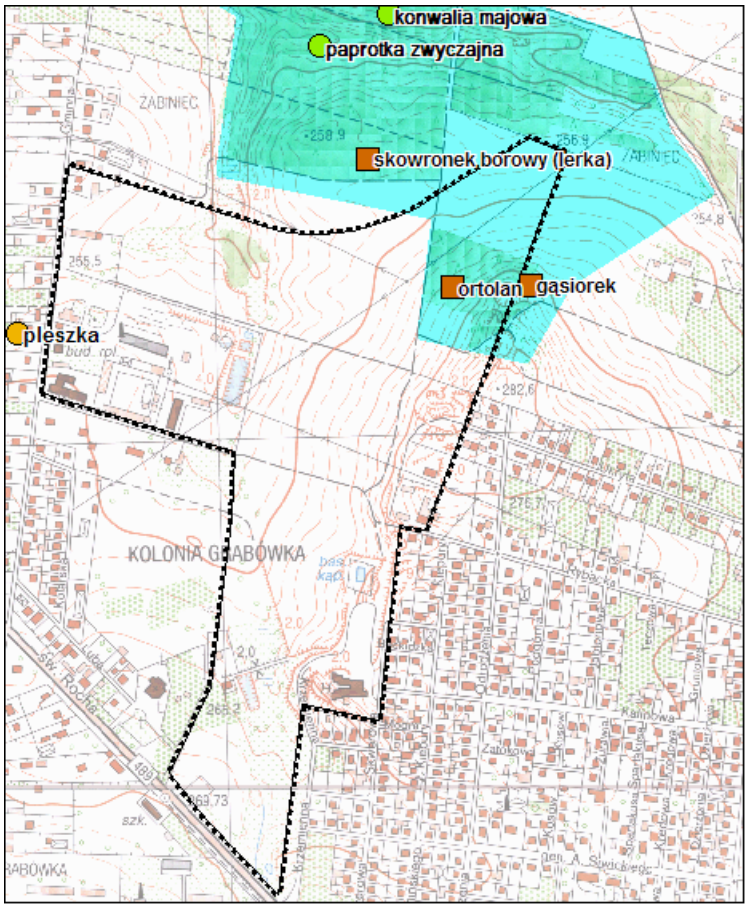
3.2. Grunty rolne w obrębie obszaru są niskiej klasy bonitacyjnej, w większości są odłogowane. Uprawiane są grunty stanowiące własność prywatną w rejonie północnej granicy obszaru objętego zmianą, zajmujące ok. 11% obszaru - są to grunty orne klasy V i VI oraz pastwiska klasy VI i V.

3.3. Lasy występują w dwóch niewielkich powierzchniach:

- na wzniesieniu w północno-wschodniej części obszaru znajduje się płat boru mieszanego świeżego, klasy V, o powierzchni 1,6 ha (w granicach obszaru objętego zmianą studium - 1,5 ha), stanowiący własność prywatną, ujęty w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu;

- w zagłębieniu terenu w pobliżu północnej granicy obszaru znajduje się płat lasu grądowego klasy VI o powierzchni niespełna 0,7 ha, z czego część o pow. 0,1 ha stanowiąca własność prywatną została ujęta w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu, a pozostała część będąca własnością Gminy Częstochowa wymaga uregulowania stanu prawnego. Powierzchnia ta nie jest ujęta w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu oraz nie była przeznaczona na cele leśne w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego. Teren oznaczony w wyniku zmiany studium symbolem P.47b ZU.

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



Źródło:
"Przyroda Częstochowy", 2009

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

3.4. Wartości środowiska przyrodniczego występują w północno-wschodniej części obszaru objętego zmianą studium.

Opracowanie "Przyroda Częstochowy - strefy ochronne i stanowiska cenne przyrodniczo" (wykonane w 2008 i 2009 r.) wskazuje północno - wschodni kraniec obszaru (teren leśny na wzniesieniu, którego grzbiet stanowi zachodnią granicę obszaru zmiany studium oraz tereny rolne pomiędzy nim a lasem Żabiniec położonym na północ od obszaru objętego zmianą studium), jako stanowisko "Las w Grabówce" - patrz rys. I.K.2. Według terminologii przyjętej w opracowaniu stanowiskiem cennym przyrodniczo jest miejsce o niewielkiej powierzchni, ale posiadające szczególne znaczenie dla ochrony bioróżnorodności oraz podniesienia walorów estetycznych miasta.

Stwierdzono tu stanowiska ptaków objętych ochroną prawną - ortolan – Emberiza hortulana i gąsiorek – Lamius collurio. Pod względem florystycznym zbiorowiska roślinne nie przedstawiają szczególnej wartości, w opracowaniu zostały one scharakteryzowane następująco:

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

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

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

3.6. W obrębie obszaru nie występują tereny wymagające rekultywacji.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

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

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

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

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

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

7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

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

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

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

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

8. Stan prawny gruntów

Struktura władania gruntami przedstawia się następująco: grunty osób fizycznych – 57% powierzchni ogólnej obszaru, zasób gruntów Gminy Częstochowa – 15% (7,3 ha), grunty Gminy Częstochowa we władaniu miejskich jednostek organizacyjnych, w tym Miejskiego Zarządu Dróg - 4%, grunty Gminy oddane w wieczyste użytkowanie osób prawnych – 1%, zasób gruntów Skarbu Państwa – 13% (6,2 ha), grunty spółek handlowych i cywilnych – 10% (4,6 ha).

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

9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych,

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

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

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

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

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

10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

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

11. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych

W obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

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

12. Tereny górnicze

W obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze.

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

13.1. Powiązanie obszaru z podstawowym układem komunikacyjnym miasta możliwe jest obecnie poprzez ulice Gminną i Krzemienną, w skrzyżowaniach z ul. św. Rocha (droga klasy G - główna).

Docelowo zakłada się obsługę obszaru z wykorzystaniem planowanej północnej obwodnicy miasta (w klasie GP), wymaga to jednak przeprowadzenia drogi zapewniającej połączenie pomiędzy północną obwodnicą a ul. św. Rocha. W świetle wymagań ustawy o drogach publicznych powinna to być droga klasy Z. Uzasadnieniem zaplanowania takiego połączenia jest brak możliwości rozbudowy ul. św. Rocha do parametrów drogi klasy G, a także brak możliwości dostosowania do parametrów wymaganych dla dróg zbiorczych ulic istniejących pomiędzy ul. św. Rocha a planowaną północną obwodnicą (Zakopiańska, Gminna, Ikara). Obszar objęty zmianą studium jest jedynym, w którym z uwagi na stan zagospodarowania terenu istnieje jeszcze możliwość zaplanowania takiego połączenia. Dodatkowym uzasadnieniem wykonania nowego połączenia z ul. św. Rocha jest fakt, że ul. Krzemienna jest drogą o prywatnej własności gruntu i nie może być wykorzystana dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego zmianą studium.

13.2. Wewnętrzny układ drogowy jest słabo wykształcony - obejmuje wyłącznie drogi dojazdowe, częściowo o parametrach nie odpowiadających wymaganiom dla dróg publicznych tej klasy, w znacznej części o nawierzchni gruntowej.

Zważywszy potencjał rozwojowy obszaru oraz słabo zhierarchizowane układy drogowe otaczających osiedli mieszkaniowych, układ ten wymaga uregulowania i rozbudowy. Parametry ulic powinny wynikać z klasyfikacji funkcjonalnej, przyjętej odpowiednio do założeń rozwoju przestrzennego obszaru, na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13.3. Infrastruktura techniczna. Obszar ma dobre warunki wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną, która będzie wymagać rozbudowy na terenach dotychczas nie zagospodarowanych. Możliwości rozbudowy zostały potwierdzone przez zarządców sieci.

W obrębie obszaru i w jego pobliżu brakuje jedynie sieci ciepłowniczej, natomiast sieć gazowa średnioprężna umożliwia wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

W obrębie obszaru objętego zmianą studium nie występuje sieć wodociągowa zapewniająca możliwość intensywnego czerpania wody na sieci wodnej do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

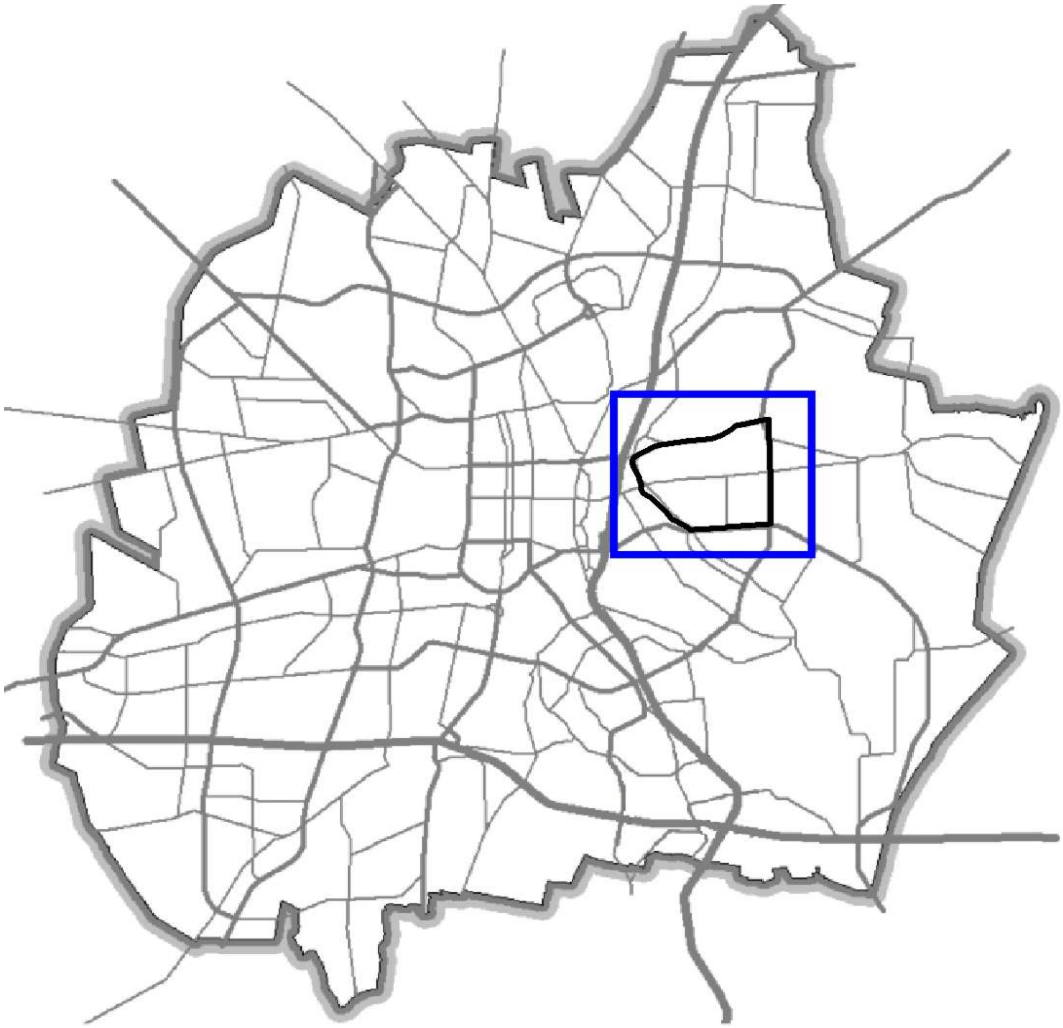
Głównym problemem infrastrukturalnym w obrębie obszaru było do niedawna odprowadzanie wód opadowych i roztopowych. Ze względu na ukształtowanie terenu, na obszar odprowadzane były, poprzez otwarte i zamknięte systemy kanalizacyjne, wody opadowe z otaczających terenów, w tym z południowej części dzielnicy Grabówka. Przy długotrwałych lub silnych opadach oraz gwałtownych roztopach powodowało to zalewnie terenów, które są własnością prywatną, zlokalizowanych w obniżeniu znajdującym się w centralnej części obszaru na północ od ul. św. Rocha (pomiędzy ulicami Lubą a Krzemienną). Po wybudowaniu nowego kolektora wzdłuż ulicy św. Rocha problem ten został zlikwidowany.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

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

I.N AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM, POŁOŻONEGO W DZIELNICY ZAWODZIE – DĄBIE W REJONIE ULIC: LEGIONÓW, ZŁOTEJ, SREBRNEJ I MORENOWEJ. [32)]

Rys. 1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



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

1) Zmiana Studium została podjęta na podstawie uchwały Nr 132/X/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 czerwca 2011 r. Obszar objęty zmianą obejmuje ok. 290 ha położonych w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, w tym kompleks nieczynnych kamieniołomów na Złotej Górze. Celem zmiany studium jest zmiana kierunków przekształceń pozwalających na uaktywnienie tego obszaru przy zachowaniu jego walorów krajobrazowych i środowiskowych oraz stworzenie warunków prawnych do opracowania planu miejscowego pozwalającego zaangażować w proces rewitalizacji tych terenów inwestorów zewnętrznych.

2) Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w roku 2003:

W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego nr 21, poz. 150), obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r., obszar w granicach objętych zmianą studium znajdował się w strefach: zieleni urządzonej, zabudowy ekstensywnej i przemysłowo-usługowej.

---

32) zmiana wprowadzona uchwałą nr 726/XL/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 11 lipca 2013 r.

3) Dotychczasowe ustalenia studium:

W obowiązującym studium, przyjętym uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., (z późn. zm.) kierunki zagospodarowania przestrzennego to tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług – obejmujące wnętrze obszaru. Wzdłuż ulic Złotej i Legionów to tereny produkcyjno-usługowo-handlowe i przemysłowo-usługowe, a przy ulicy Srebrnej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy:

Na części obszaru objętego zmianą studium obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 539/XLVI/2009 z dnia 28 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej w Częstochowie. Na terenie związanym z zainwestowaniem wydano kilkadziesiąt decyzji ustalających warunki zabudowy, w większości dla budynków mieszkalnych, w dwóch przypadkach dla obiektów usługowo-handlowych. W 2011 roku na terenie zrekultywowanego kamieniołomu „Złota Góra" utworzono Park Miniatur Sakralnych.

5) Istniejący stan zagospodarowania terenu:

Zainwestowanie występuje tylko na obrzeżach obszaru objętego zmianą studium. Zabudowa mieszkaniowa, w miarę uporządkowana, zlokalizowana jest pomiędzy ulicami: Jurajską i Srebrną. Wzdłuż ulic: Srebrnej i Złotej występują tereny o przemieszanych funkcjach: mieszkaniowej, usługowej i warsztatowo-produkcyjnej. Zabudowa produkcyjno-usługowa znajduje się przy ulicy Legionów. W części północno-wschodniej obszaru funkcjonuje oczyszczalnia ścieków „Warta". Przy ulicy Mirowskiej zlokalizowane są Rodzinne Ogrody Działkowe.

6) Stan prawny gruntów:

Większość obszaru – prawie 70% stanowi własność osób fizycznych i innych osób prawnych. Pozostała część terenu została oddana w wieczyste użytkowanie osób prawnych.

2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna.

1) Istniejący układ komunikacyjny:

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

2) Projektowany układ komunikacyjny:

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

3) Infrastruktura techniczna:

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

3. Środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, krajobraz.

1) Część obszaru objętego zmianą studium – Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, przecięte ulicą Mirowską z kamieniołomami zlokalizowanymi po jej północnej i południowej stronie. Na terenie Złotej Góry znajdują się trzy typy środowisk przyrodniczych: podrosty drzew, łąka trzcinnikowa i ubogie murawy wapienne. Po powstałych w XX wieku w południowej części Złotej Góry kamieniołomach pozostały ścianki skalne, zbudowane z wapienia płytowego, które obecnie podlegają procesom sukcesji, przejawiającej się szybko postępującym zakrzaczeniem i zalesianiem, głównie przez różę polną, wierzbę iwę, brzozę brodawkowatą i klona jesionolistnego. Północne i wschodnie zbocze kamieniołomu porastają

zarośla z udziałem głogu, śliwy tarniny i zdziczałej wiśni, na szczególną uwagę zasługują odsłonięte, silnie zerodowane wychodnie skalne wapienia z formującymi się murawami inicjalnymi oraz interesującą fauną petrofilną. Obecnie eksploatacja kamieniołomu została już zakończona, a zasoby złoża wapienia zostały wykreślone z bilansu zasobu kopalin.

2) Północno wschodnia część obszaru objętego zmianą studium znajduje się na terenie pośredniej strefy ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, w której znajdują się zapisy m.in. zabraniające wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi. Cały obszar objęty zmianą znajduje się w strefie ONO – najwyższej ochrony wód podziemnych. Budowa geologiczna stwarza realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych.

3) Południowo-zachodnią granicę obszaru stanowi dolina rzeki Warty. Zabudowa wzdłuż ulicy Srebrnej znajduje się w strefie szczególnego zagrożenia powodzią.

4) Obszar objęty zmiana studium obejmuje tereny o przeciętnych i złych warunkach geologiczno-inżynierskich dla lokalizacji zabudowy. Ukształtowanie terenu, zwłaszcza w rejonie byłych kamieniołomów stwarza niekorzystne warunki ze względu na brak nasłonecznienia dużej części obszaru. Ponadto obszar zmiany studium charakteryzuje się:

   8) średnią przydatnością do zabudowy ze względu na korzystne lub neutralne warunki fizjograficzne, w strefie najwyższego zagrożenia wód podziemnych (większa część obszaru - granica terenu objętego tymi wskazaniami przebiega wewnątrz obszaru ograniczonego zabudową ulic: Legionów, Złotą, Srebrną i Kamienną oraz ulicą Morenową),

   9) niską przydatnością do zabudowy ze względu na silnie niekorzystne cechy fizjograficzne (granica terenu objętego tymi wskazaniami przebiega na wschód od wapiennika Saturn, obejmuje zabudowę przy ulicy Jurajskiej do Ołowiowej i zamyka obszar wzdłuż poziomicy 260,0 m npm. do ulicy Mirowskiej),

   10) najsłabszą przydatnością do zabudowy ze względu na najgorsze warunki fizjograficzne (teren objęty tymi wskazaniami położony jest u zbiegu ulic Złotej i Legionów);

5) W granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują:

   - obiekty i tereny objęte ochroną prawną,
   - obszary NATURA 2000,
   - zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub uznane za pomnik historii oraz parki kulturowe,
   - udokumentowane złoża kopalin oraz ustanowione obszary lub tereny górnicze,
   - tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

6) Na obszarze objętym zmiana studium nie ustanowiono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych. W centralnej części obszaru, na północ od ulicy Mirowskiej w latach II wojny światowej (1942-1944) zlokalizowany był "Stalag nr 367" - obóz jeniecki „Warthelager". Forma ochrony tego miejsca pamięci powinna zostać ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7) W Miejskim Programie Rewitalizacji dla Miasta Częstochowy część analizowanego obszaru objęto działaniem:

8) J.3. Program zagospodarowania terenów poprzemysłowych na cele rekreacji,turystyki, sportu i wypoczynku.

4. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta:

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

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

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

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

   Kierunki działań: Okresowa weryfikacja i aktualizacja programów i dokumentów

ustalających kierunki polityki zagospodarowania przestrzeni miasta.

3.1.4. Poprawa jakości życia zbiorowego w dzielnicach miasta.

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

Modernizacja i rozbudowa obsługującego dzielnice układu komunikacyjnego.

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

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

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

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

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

2) Miejskiego Programu Rewitalizacji dla Miasta Częstochowy - aktualizacja 2012 (uchwała Rady Miasta Nr 360/XXI/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 roku). W części Programu zawierającej identyfikację działań rewitalizacyjnych (III.3.) zapisano w odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium:

III. Założenia programu rewitalizacji

3. Grupy działań rewitalizacyjnych

J: Ponowne zagospodarowanie terenów i obiektów poprzemysłowych

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

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

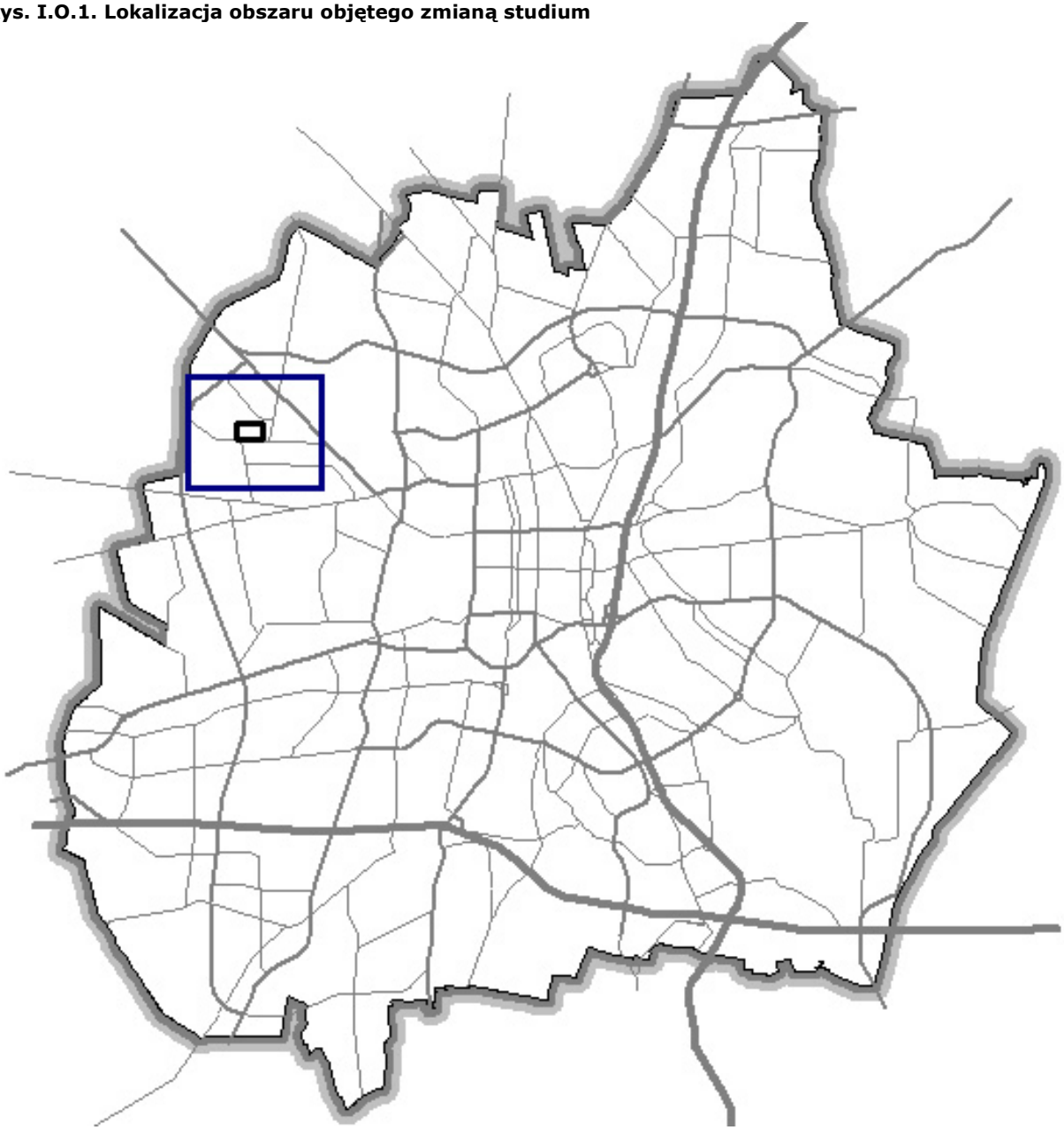
- Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów o powierzchni ok. 160 ha, położony jest po wschodniej stronie Śródmieścia, w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta, przy szlaku pielgrzymek zdążających na Jasną Górę od strony turystycznych terenów Parków Jurajskich. Ze względu na położenie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

I.O AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM, POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC IKARA I RADOMSKIEJ [38)]

Podstawą zmiany studium jest uchwała nr 375/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy. Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany dotyczy kierunków przeznaczenia terenu obszaru położonego w rejonie ulic Ikara i Radomskiej, przedstawionego na załączniku graficznym stanowiącym integralną część uchwały.

Zmiana dotyczy fragmentu obszaru gminy, położonego w dzielnicy Grabówka (w studium oznaczonej jako jednostka P), w odległości ok. 5 km od centrum Częstochowy, o powierzchni ok. 11 ha.

Rys. I.O.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



38) zmiana wprowadzona uchwałą nr 915/LI /2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 kwietnia 2014 r.

1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.

1.1. Dotychczasowe ustalenia studium:

obszar objęty zmianą obejmuje jednostkę P-20.ZL (tereny leśne oraz strefa zwiększenia lesistości).

1.2. Plany miejscowe. Obszar objęty zmianą studium objęty jest w całości Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków, który przyjęty został uchwałą Rady Miasta Częstochowy nr 374/XXII/2012 z dnia 24.05 2012 r. Dla obszaru objętego zmianą studium plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu „Z,US – tereny zieleni, sportu i rekreacji".

1.3. Stan zagospodarowania terenu.

Tereny w obszarze objętym zmianą studium są niezabudowane. W strukturze użytkowania dominują nieużytkowane grunty orne (zajmujące ok. 85% powierzchni). Tereny nadal użytkowane rolniczo zajmują niewielką część obszaru (łącznie ok. 15% jego powierzchni.

W północno-zachodniej części obszaru znajdują się dwa nieczynne wyrobiska o powierzchni ok. 0,17 i 0,27 ha i głębokości kilku metrów oraz kilka mniejszych zagłębień terenu o podobnej genezie. Eksploatacja na tych terenach prowadzona była częściowo na podstawie nieobowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, a częściowo nie jest udokumentowana, prawdopodobnie są to ślady pozyskiwania piasku przez indywidualne osoby. Obecnie wyrobiska są nieużytkowane i porośnięte roślinnością; służą jako tor dla pojazdów crossowych, ale także jako dzikie wysypiska odpadów.

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

2.1 Ukształtowanie terenu. Obszar objęty zmianą studium ma kształt płaskiego wzgórza o asymetrycznych zboczach, którego grzbiet ma przebieg południkowy. Różnice wysokości względnych osiągają ok. 15 m. Spadki terenu są największe w centralnej i północno-zachodniej części obszaru, wykazują silne zróżnicowanie lokalne, w związku z występowaniem terenów poeksploatacyjnych.

2.2 Zasoby środowiska przyrodniczego. W obrębie obszaru nie występują udokumentowane złoża kopalin.

2.3 Zasoby wodne. Pod całym obszarem występuje główny zbiornik wód podziemnych (GZWP) nr 325, typu szczelinowo-porowego, o średnim stopniu podatności na zanieczyszczenie. Nie występują wody powierzchniowe.

2.4. Grunty rolne w obrębie obszaru są niskiej klasy bonitacyjnej (V i VI), w większości są odłogowane. Nie występują grunty chronione (klasy bonitacyjnej III lub wyższej).

2.5. Lasy. Z formalnego punktu widzenia, użytki leśne nie występują, brak jest też terenów przeznaczonych do zalesienia w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu sporządzonym dla lasów prywatnych. Na skutek długotrwałego odłogowania grunty rolne są pokryte roślinnością trawiastą i krzewami oraz w znacznej części ulegają samorzutnej sukcesji drzewostanów, głównie liściastych.

2.6. Wartości przyrodnicze. W obrębie obszaru ani w jego sąsiedztwie nie występują tereny ani obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych; w waloryzacji przyrodniczej obszaru miasta nie stwierdzono występowania szczególnych wartości środowiska. Obszar nie wchodzi w skład struktur przyrodniczych o randze ponadlokalnej.

2.7. Tereny zdegradowane. W obrębie obszaru nie występują tereny wymagające rekultywacji, jednak lokalne wyrobiska mogą wymagać przeprowadzenia prac niwelacyjnych o różnym zasięgu - zależnie od przeznaczenia terenów przyjętego w miejscowym planie.

2.8. Wartości krajobrazu kulturowego. Ze względu na generalne nachylenie terenu w kierunku północnym, obszar jest słabo eksponowany z ul. Radomskiej i jego zagospodarowanie nie będzie miało wpływu na krajobraz lokalny. Znajduje się on poza strefą ekspozycji panoramy miasta oraz Sanktuarium Jasnogórskiego określonej na mapie "Środowisko kulturowe" (patrz część I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, rozdział I.F: Środowisko kulturowe, krajobraz, p.5: Krajobraz) oraz na rysunku studium.

3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obrębie obszaru nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym stanowiska archeologiczne.
Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazuje, jako obiekt wymagający zachowania, bunkier należący do systemu umocnień z czasów II wojny światowej.

4. Warunki i jakość życia mieszkańców, potrzeby i możliwości rozwoju miasta.

Liczba ludności Częstochowy na koniec 2012 r. wyniosła 234,5 tys. osób i zmniejszyła się o 6,1 tys. w stosunku do stanu z 31 grudnia roku 2008). Oznacza to, że zgodnie prognozą demograficzną dla Częstochowy, zawartą w części studium dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (tabl. I.24), następuje systematyczny spadek zaludnienia miasta.

Liczba bezrobotnych na koniec roku 2012 r. wyniosła w Częstochowie 14,5 tys. osób, a stopa bezrobocia rejestrowanego - 13,5% (w województwie śląskim średnio 11,1%). Nastąpiło więc pogorszenie sytuacji na rynku pracy - na koniec roku 2008 stopa bezrobocia w Częstochowie wynosiła 9,6%, (w województwie śląskim średnio 8,5%). W powiecie częstochowskim, dla którego miasto Częstochowa jest ważnym ośrodkiem zatrudnienia, stopa bezrobocia zwiększyła się do 20,4% - co oznacza niemal dwukrotny wzrost w okresie 4 lat. Był to najwyższy wskaźnik bezrobocia wśród wszystkich powiatów województwa śląskiego.

Zachodzące zmiany demograficzne nie wpływają na ocenę podaży terenów mieszkaniowych w skali miasta, ocenianą w studium jako przewyższającą istniejące i prognozowane zapotrzebowanie. Jednakże ujawnione w trakcie opracowania miejscowego planu silne aspiracje lokalnych właścicieli nieruchomości ich zagospodarowaniem, przekładającym się potencjalnie na wzrost dochodów podatkowych budżetu gminy, zasługują na uwzględnienie w polityce przestrzennej gminy, ponieważ dotyczą całego, zwartego obszaru, którego zagospodarowanie jest możliwe na zasadzie kontynuacji rozwoju struktur już ukształtowanych w sąsiedztwie.

5. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Obszar jest położony poza zasięgiem terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

W obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w szczególności narażone na powstawanie ruchów masowych.

Obszar nie znajduje się w zasięgu ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, występuje natomiast uciążliwość akustyczna, związana z funkcjonowaniem pobliskich zakładów produkcyjnych i wydobywczych.

6. Stan prawny gruntów

Grunty w obszarze objętym zmianą studium stanowią w 99% własność osób fizycznych; tylko 1% terenu (fragmenty 2 działek ewidencyjnych) należy do Gminy Częstochowa. Również na prywatnym terenie znajduje się bunkier należący do systemu umocnień obronnych z okresu II wojny światowej, którego zachowanie postuluje Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

7. Tereny górnicze

W obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze.

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

8.1. Powiązanie obszaru z podstawowym układem komunikacyjnym miasta możliwe jest poprzez ulice Radomską i Ikara, łączące się w skrzyżowaniach z ul. św. Rocha (droga główna).

Docelowo zakładać można obsługę obszaru z wykorzystaniem drogi zbiorczej, zaplanowanej przy jego zachodniej granicy w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków", uchwalonym w maju 2012 r.

8.2. Wewnętrzny układ drogowy obszaru wymagać będzie ukształtowania; w stanie obecnym występują jedynie gruntowe drogi dojazdowe do pól. Układ geometryczny działek ewidencyjnych (podziały biegnące równolegle do ul. Radomskiej, prostopadle do planowanej ulicy zbiorczej przy zachodniej granicy obszaru) pozwalają na uformowanie prawidłowego układu dróg publicznych i wewnętrznych, bez potrzeby zastosowania procedury scalenia i powtórnego podziału.

8.3. Infrastruktura techniczna. Przez obszar nie przebiegają tranzytowe elementy systemów infrastruktury technicznej, które ze względu na swoje parametry oraz związane z nimi strefy techniczne, mogły by powodować ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i stwarzać bariery przestrzenne.

Obszar jest nieuzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, będzie ona wymagać rozbudowy na potrzeby planowanego zagospodarowania.

Możliwości podłączenia do sieci istnieją od strony ul. Radomskiej i Ikara (wodociąg Ø 200, energia elektryczna, gazociągi średnioprężne, kanalizacja sanitarna Ø 200). W ulicy Radomskiej istnieje kanalizacja deszczowa Ø 400, jednak ze względu na kierunek nachylenia terenu (północny) jej wykorzystanie do obsługi obszaru nie będzie możliwe, natomiast w ulicy Ikara nie ma kanalizacji deszczowej. Z uwagi na konfigurację terenu odprowadzenie ścieków z obszaru wymagać będzie kompleksowego rozwiązania, wspólnie z terenami przeznaczonymi do zagospodarowania w miejscowym planie obszaru położonego w rejonie ulic Ikara, Św. Rocha, Goździków i Radomskiej, uchwalonym w maju 2012 r.

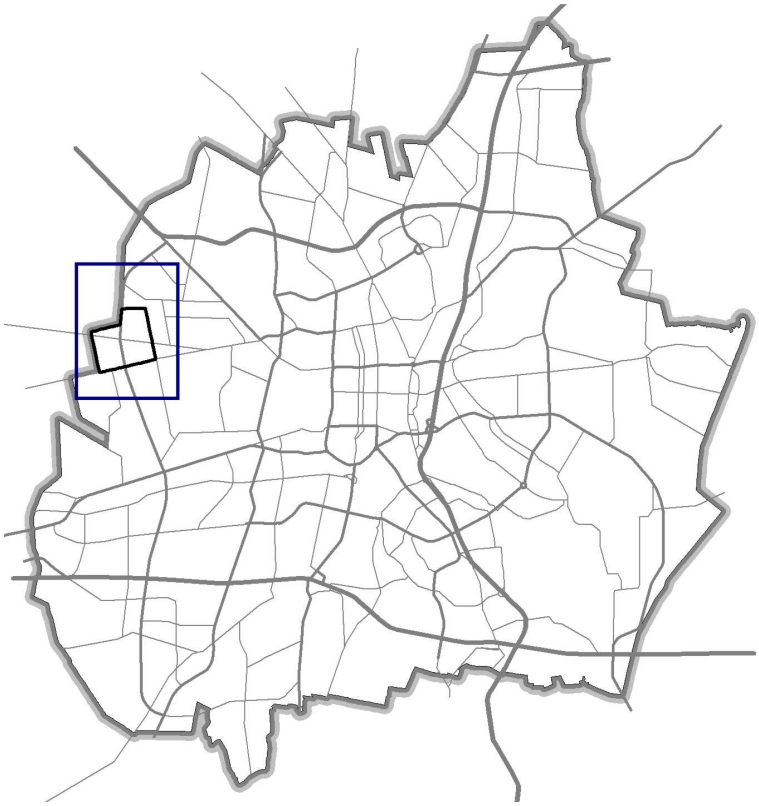
W pobliżu obszaru nie ma sieci ciepłowniczej, należy też przewidywać rozbudowę sieci wodociągowej przystosowanej do zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

9. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

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

I.P AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM, POŁOŻONEGO W DZIELNICY LISINIEC, W REJONIE ULIC – WRĘCZYCKIEJ, WIELKOBORSKIEJ I GRANICY ADMINISTRACYJNEJ MIASTA CZĘSTOCHOWA[43)]

1. *Prace nad fragmentaryczną zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (zwanego dalej „studium"), przyjętego Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy" z późniejszymi zmianami, podjęto na podstawie uchwały Nr 173/XII/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 września 2011 r. Zmiana studium obejmuje obszar o powierzchni ok. 130 ha, położony w dzielnicy Lisiniec, w rejonie ulic: Wręczyckiej, Wielkoborskiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy z gminami – Wręczyca Wielka i Blachownia.*
   Z treści uchwały wynika, że zmiana studium ma na celu zmianę dotychczasowych kierunków przeznaczenia terenów, na kierunki obejmujące funkcje – mieszkaniową i usługową.



Rys. 1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium

2. *Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:*
   1) *przeznaczenie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego zmianą studium, w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz.150), obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r.:*
      a) *strefa ochrony terenów otwartych, o dominującej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – uprawy polowe i ogrody działkowe, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej w pasmach terenu wzdłuż ulic: Wielkoborskiej, Naftowej i Wejherowskiej,*
      b) *strefa zabudowy ekstensywnej, o funkcji dominującej – domy jednorodzinne, małe domy mieszkalne i usługi, wzdłuż ulicy Koniecpolskiej,*
      c) *droga publiczna (klasa techniczno-użytkowa „zbiorcza"), łącząca ulicę Wręczycką z ulicą św. Rocha, której trasę wyznaczono wzdłuż granicy administracyjnej miasta;*
   2) *dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego opracowaniem, zgodnie z obowiązującym studium:*

43) *zmiana wprowadzona Uchwałą Nr 34.VI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 stycznia 2015r.*

a) *RII (jednostki: R-1, R-2, R-8 i R-9) – tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym,*
b) *MN (jednostki: R-3, R-5 i R-6) – tereny zabudowy jednorodzinnej, wzdłuż ulic – Wielkoborskiej i Koniecpolskiej,*
c) *ZE (jednostki: R-4 i R-7) - tereny otwarte w ciągach dolin, pasma ekologiczne oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, wymagające ochrony,*
d) *G, Z, L (jednostki: G.53, G.52, Z.109, L.20 i L.21) – tereny dróg publicznych istniejących i projektowanych, tj.:*
   - *droga klasy techniczno-użytkowej „zbiorcza" – ulica Wręczycka,*
   - *droga klasy techniczno-użytkowej „lokalna" – ulica Wielkoborska,*
   - *projektowana droga klasy techniczno-użytkowej „główna" - łącząca ulicę Wielkoborską z ulicą św. Rocha;*

3) *istniejący sposób zagospodarowania obszaru:*
   a) *udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w powierzchni obszaru objętego zmianą studium wynosi ok. 14%, z czego ok. 2% zajmuje powierzchnia zabudowana, a kolejne 3% powierzchni obszaru objętego opracowaniem zajmują drogi,*
   b) *zabudowę i zagospodarowanie terenów charakteryzują funkcje - mieszkaniowa jednorodzinna (dominująca), usługowa, produkcyjna, w tym – związana z produkcją rolniczą, oraz rekreacji indywidualnej,*
   c) *cechą charakterystyczną obszaru objętego opracowaniem jest zabudowa skupiająca się wzdłuż dróg:*
      - *wzdłuż ulic - Naftowej i Wielkoborskiej zabudowa tworzy zwarte, przyuliczne pasma, z widoczną przerwą w rejonie skrzyżowania ulic - Wielkoborskiej i Łomżyńskiej, gdzie w lokalnym obniżeniu terenu biegnie trasa rowu otwartego,*
      - *występują przypadki zabudowy mieszkalnej usytuowanej za pierwszą linią zabudowy względem ulicy Wielkoborskiej,*
      - *zabudowa przy ulicy Koniecpolskiej tworzy jedną linię zabudowy wzdłuż drogi publicznej,*
   d) *zabudowa działek zlokalizowanych przy ulicy Wręczyckiej, mających najczęściej dostęp do dwóch dróg publicznych, ma charakter rozproszony,*
   e) *z uwagi na cechy geometryczne działek gruntu (działki wąskie i długie), obiekty zlokalizowane w głębi terenów względem dróg publicznych są najczęściej elementami wspólnego zagospodarowania jednej nieruchomości dla różnych funkcji,*
   f) *istotnym elementem przestrzennym zagospodarowania północno-wschodniej części obszaru objętego opracowaniem, są napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV i 30 kV,*
   g) *uzbrojenie można uznać za odpowiednie do potrzeb istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz posiadające rezerwy rozwojowe,*
   h) *główny szlak komunikacyjny na obszarze objętym opracowaniem - odcinek ulicy Wręczyckiej, zapewnia powiązania ponadlokalne lecz w stanie obecnym, pod względem techniczno-użytkowym oraz z uwagi na ukształtowanie terenów przyległych do pasa drogowego, nie jest przystosowany do bezpośredniej obsługi terenów z nim graniczących.*

3. *Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:*
   1) *zwarte, zabudowane i zagospodarowane obszary, tworzące pasma przyulicznej zabudowy ekstensywnej tworzą, w wymiarze lokalnym, ład przestrzenny:*
   2) *ochrona ładu przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem przejawiać się winna:*
      a) *w zapobieganiu rozpraszania zabudowy na tereny nieprzygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji,*
      b) *w zrównoważonym rozwoju obszarów zainwestowanych, w miarę wzrostu intensywności ich wykorzystania, równolegle z rozbudową systemów infrastruktury.*

4. *Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym:*
   1) *stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:*
      a) *zgodnie z ewidencją gruntów, obszar objęty zmianą studium składa się w ok. 85% z gruntów rolnych, będących użytkami rolnymi klas bonitacyjnych IV-VI,*
      b) *ocena przydatności rolniczej wydzielonych kompleksów użytków rolnych wypadła bardzo słabo,*
      c) *większość gruntów rolnych w granicach obszaru objętego opracowaniem nie jest wykorzystywana dla potrzeb produkcji rolniczej,*
      d) *naturalna sukcesja na tereny długotrwale nieużytkowane rolniczo doprowadziła do ich zadrzewienia i zakrzewienia,*
      e) *w granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują lasy,*
      f) *na obszarze opracowania funkcjonują pojedyncze fermy drobiu i stawy rybne;*

2) *wielkości i jakości zasobów wodnych:*
   a) *obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325),*
   b) *obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych,*
   c) *w rejonie opracowania stopień narażenia na zanieczyszczenie wód podziemnych - głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) oraz użytkowego poziomu wód podziemnych (UPWP), jest wysoki i średni,*
   d) *lokalne obniżenie w południowo-zachodniej części obszaru objętego opracowaniem, obejmujące system rowów i zbiorników wodnych, pokrywa się z dnem doliny rzecznej,*
   e) *zagłębienie terenu może być okresowo wilgotne i podmokłe, a poziom wód gruntowych – zmienny, szczególnie w przypadku deszczy nawalnych i gwałtownych roztopów woda może znaleźć się na powierzchni terenu,*
   f) *grunty pod wodami zajmują ok. 0,5% powierzchni obszaru opracowania,*
   g) *zbiorniki wodne pełnią najczęściej funkcje rekreacyjne, rzadziej – służą produkcji rolniczej;*
3) *wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*
   a) *obszar, będący przedmiotem zmiany studium składa się w przewadze z terenów rolnych, niezabudowanych, zadrzewionych i zakrzewionych, niewykorzystywanych dla potrzeb produkcji rolniczej,*
   b) *tereny zabudowane i zagospodarowane zajmują relatywnie niewielką część obszaru opracowania,*
   c) *w granicach opracowania przeważają warunki posadowienia obiektów i przydatność terenów do zabudowy - wysoka i średnia, z zaleceniem ochrony przeciwwodnej obiektów,*
   d) *obszar opracowania ukształtowany jest ze spadkiem w kierunku południowo-zachodnim,*
   e) *w lokalnym obniżeniu, mającym swoje ujście w rejonie skrzyżowania ulicy Wielkoborskiej i Łomżyńskiej, biegnie trasa rowu otwartego,*
   f) *ochrony wymaga obniżenie terenowe wraz z systemem rowów otwartych i zbiorników wodnych.*

5. *Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*
   1) *w granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary i obiekty wymagające ochrony na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446), jak również obiekty bądź miejsca istotne z punktu widzenia krajobrazu miasta, kompozycji jego panoramy, ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, punkty widokowe, itp.;*
   2) *rejon opracowania nie należy do obszarów rewitalizacji, zgodnie z Miejskim Programem Rewitalizacji dla Częstochowy, przyjętym Uchwałą Nr 667/XLV/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 maja 2005 r. z późniejszymi zmianami.*

6. *Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia:*
   1) *zagrożenia środowiska i bezpieczeństwa ludności na obszarze objętym opracowaniem:*
      a) *ulica Wręczycka – droga publiczna wojewódzka jest trasą drogową generującą najwyższe poziomy hałasu (poziom dokuczliwy), a ponadto – trasą przewozu benzyny do stacji paliw,*
      b) *napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV, z uwagi na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektów w ich sąsiedztwie,*
      c) *dno doliny rzecznej, jako rejon potencjalnego zagrożenia występowania podtopień,*
      d) *wysoki stopień narażenia wód GZWP i UPWP na zanieczyszczenie w zachodniej części obszaru;*
   2) *północno-wschodni fragment obszaru objętego opracowaniem obejmują strefy sanitarne, tj. pasy izolujące teren cmentarny od innych terenów, wyznaczone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 Nr 52 poz. 315).*

7. *Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy:*
   1) *wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2004 r. Nr 68, poz. 2049 ze zmianami), uchwały Nr 520/XLV/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 sierpnia 2009 r. w sprawie przyjęcia strategii rozwoju miasta Częstochowy w perspektywie roku 2025 oraz uchwały Nr 214/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków*

zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, w szczególności:

a) zahamowanie procesu suburbanizacji, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy poza obszary znajdujące się w zasięgu uzbrojenia miejskiego i prawidłowego skomunikowania, z uwagi na wysokie koszty obsługi infrastrukturalnej rozległych lecz słabo zaludnionych obszarów,

b) intensyfikacja wykorzystania obszarów już zainwestowanych, uzbrojonych, zdefiniowanych pod względem funkcjonalno-przestrzennym,

c) tworzenie skonsolidowanych obszarów intensywnego użytkowania, będących elementami zwartych miast, efektywnie wykorzystujących teren,

d) ochrona i racjonalne gospodarowanie elementami środowiska naturalnego zgodnie z zasadami trwałego zrównoważonego rozwoju;

2) sporządzenie dokumentów planistycznych dotyczących obszaru objętego opracowaniem nie zostało ujęte w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr 214/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy.

8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów:

1) w ujęciu ogólnym, w strukturze własności nieruchomości zlokalizowanych w granicach obszaru objętego zmianą studium dominują prawa przysługujące osobom fizycznym, z wyjątkiem pasów drogowych dróg publicznych, będących przedmiotem praw przysługujących gminie;

2) pod względem klasyfikacji gruntów, istotny udział w bilansie powierzchni obszaru objętego opracowaniem mają:

a) użytki rolne klas bonitacyjnych IV-VI, zajmujące łącznie ok. 85% powierzchni obszaru,

b) grunty zabudowane i zurbanizowane, które łącznie zajmują ok. 14% powierzchni obszaru,

c) grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi zajmujące ok. 0,5% powierzchni obszaru;

3) w latach 2004 - 2014 wydano kilkadziesiąt decyzji o warunkach zabudowy terenu i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, których ustalenia co do zasady wpisują się w lokalne reguły charakteryzujące relacje zabudowy z otoczeniem;

4) w dniu 8 sierpnia 2014 r. Wojewoda Śląski wydał decyzję nr 8/2014 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia pn. „Budowa Autostrady A1 na odcinku Tuszyn – Pyrzowice, część II, odcinek projektowy nr 2 długość 42,8 km – granica woj. łódzkiego/śląskiego – węzeł Zawodzie (z węzłem) odcinek „F" - węzeł Rząsawa (z węzłem) – węzeł Blachownia (z węzłem), od km 417+530,00 do km 437+800,00", która dotyczy m.in. południowo-zachodniej części obszaru opracowania;

5) kolejne uwarunkowania natury prawnej, dotyczące w sposób bezpośredni lub pośredni obszaru opracowania, związane są:

a) ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych,

b) ze strefami sanitarnymi cmentarza,

c) ze strefami technicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych,

d) z ograniczeniem dostępności drogi wojewódzkiej,

e) z ustaleniami dokumentów planistycznych obowiązujących względem terenów graniczących z obszarem objętym opracowaniem, zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi Miasta Częstochowy, tj.:

- *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wręczyca Wielka, którego zmianę przyjęto uchwałą Nr IX/102/11 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 7 lipca 2011 r., z późniejszymi zmianami,*
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Blachownia, którego zmianę przyjęto uchwałą Nr 263/L/2010 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 10 maja 2010 r.*

9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

1) aktem prawnym obowiązującym w odniesieniu do południowej części obszaru objętego opracowaniem jest rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych "WIELKI BÓR" w obszarze miasta Częstochowa i miejscowości Nowa Gorzelnia (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2012 r. poz. 3390);

2) na mocy rozporządzenia, o którym mowa w pkt 1, na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody:

a) zabronione jest:

- *lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętne,*
- *lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,*

- *przechowywanie i składowanie odpadów promieniotwórczych,*
- *składowanie środków ochrony roślin i opakowań po tych środkach,*
- *wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem ścieków opadowych,*
- *lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz rurociągów do ich transportu,*
- *lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,*

b) *obowiązują ograniczenia:*
- *budowy i rozbudowy dróg publicznych, z wyjątkiem dróg posiadających system odprowadzania ścieków i wód opadowych,*
- *budowy nowych ujęć, poza służącymi pozyskiwaniu wody dla potrzeb zwykłego korzystania z wód oraz ujęcia wody "WIELKI BÓR".*

10. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji:
1) *istniejący układ komunikacyjny na obszarze objętym zmianą studium tworzą:*
   a) *ulica Wręczycka – droga publiczna wojewódzka (klasa techniczno-użytkowa „zbiorcza”),*
   b) *ulica Wielkoborska - droga publiczna powiatowa (klasa techniczno-użytkowa „lokalna”),*
   c) *ulica Naftowa i ulica Goździków - drogi publiczne gminne,*
   d) *ulica Blachowieńska;*
2) *głównym szlakiem transportu i komunikacji drogowej na obszarze objętym opracowaniem, istotnym również z punktu widzenia powiązań w układzie drogowo-ulicznym miasta, jest odcinek ulicy Wręczyckiej – drogi publicznej kategorii wojewódzkiej (DW-494 Częstochowa-Bierdzany);*
3) *szerokość pasa drogowego ulicy Wręczyckiej, na odcinku mieszczącym się w granicach opracowania, nie spełnia wymogów stawianych przez przepisy odrębne z zakresu ustawy o drogach publicznych, względem minimalnej szerokości jednojezdniowej drogi klasy techniczno-użytkowej „zbiorczej”;*
4) *głównymi elementami projektowanego, zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami studium, układu komunikacyjnego w rejonie opracowania są:*
   a) *droga publiczna klasy techniczno-użytkowej „główna”, łącząca m.in. ulicę Wielkoborską z ulicą św. Rocha,*
   b) *drogi publiczne klasy techniczno-użytkowej „zbiorcza” - ulica Wręczycka i ulica Koniecpolska,*
   c) *droga publiczna klasy techniczno-użytkowej „lokalna” - ulica Wielkoborska;*
5) *zwiększenie intensywności wykorzystania obszaru opracowania wiąże się ze zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego oraz dodatkowym obciążeniem istniejącego układu drogowego, co skutkuje koniecznością jego rozbudowy.*

11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:
1) *główne elementy istniejących systemów uzbrojenia terenu:*
   a) *sieć wodociągowa w ulicach: Wielkoborskiej, Koniecpolskiej, Naftowej, Wejherowskiej (odcinek), Wręczyckiej (poza obszarem opracowania) i Blachowieńskiej,*
   b) *sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach: Wielkoborskiej, Koniecpolskiej i Wejherowskiej,*
   c) *sieć kanalizacji deszczowej w ulicach: Koniecpolskiej i Wejherowskiej;*
2) *brak sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnych wzdłuż ulicy Wręczyckiej (odcinek niezabudowany);*
3) *uwarunkowania związane z projektowanym uzbrojeniem terenu:*
   a) *w pierwszej kolejności wykorzystanie rezerw rozwojowych istniejących systemów uzbrojenia terenu,*
   b) *rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków i wód grawitacyjnie wymaga trasowania nowych elementów układu drogowego z uwzględnieniem ukształtowania terenu,*
   c) *zapewnienie zasilania w energię elektryczną wymaga rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.*

12. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych:
decyzja Wojewody Śląskiego nr 8/2014 z dnia 08 sierpnia 2014 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczy południowo-zachodniego fragmentu obszaru będącego przedmiotem zmiany studium.

13. Na obszarze objętym zmianą studium nie występują:
1) *obszary naturalnych zagrożeń geologicznych;*
2) *udokumentowane złoża kopalin;*
3) *tereny górnicze, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych;*
4) *potrzeby ochrony przeciwpowodziowej.*

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA OGÓLNE, DOTYCZĄCE CAŁEGO MIASTA

II.A. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów

1. W celu osiągnięcia trwałego, zrównoważonego rozwoju miasta, a także realizacji celów i priorytetowych kierunków rozwoju zawartych w strategii rozwoju Częstochowy, **przyjmuje się niżej określone kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta**:

1.1. **Tworzenie możliwości wzajemnie nie konfliktowego rozwoju wszystkich podstawowych form wykorzystania przestrzeni, poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia atrakcyjności środowiska miejskiego**:

a) Kształtowanie zwartych, czytelnie wyodrębnionych obszarów o podobnym charakterze użytkowania terenu (stref funkcjonalnych) – poprzez zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z kierunkami przeznaczenia określonymi w p. 6.

b) Kształtowanie sieci ośrodków handlowo-usługowych o tradycyjnej hierarchii oraz lokalizacji w strukturze urbanistycznej, w której najsilniejszą pozycję zajmuje centrum miasta, jako ośrodek o regionalnym znaczeniu i zasięgu oddziaływania, a ogranicza się rozwój centrów handlu detalicznego poza ośrodkami określonymi w studium.

c) Kształtowanie układu drogowego o prawidłowej hierarchii i parametrach.

d) Ochrona historycznego układu urbanistycznego śródmieścia i eksponowanie obiektów posiadających walory kulturowe i historyczne, szczególnie Sanktuarium Maryjnego na Jasnej Górze.

e) Kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający ich funkcjonalność, sprzyjającą ożywieniu kulturalnemu i wytwarzaniu więzi społecznych oraz wysokie walory estetyczne.

f) Kształtowanie zespołów zabudowy w sposób zapewniający eliminowanie funkcji konfliktowych, wspólny charakter urbanistyczno-architektoniczny, a także prywatność oraz poczucie bezpieczeństwa osobistego i mienia.

1.2. **Tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb** mieszkańców, lokalnych podmiotów gospodarczych oraz przyjezdnych:

a) Przygotowanie planistyczne i wyposażenie w niezbędną infrastrukturę terenów na cele działalności gospodarczych, które wzmocnią bazę ekonomiczną miasta i stworzą nowe miejsca pracy, z preferencją dla produkcji i usług utrwalających pozycję Częstochowy jako ośrodka regionalnego.

b) Racjonalny rozwój zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza budownictwa zorganizowanego, polegający na wykorzystaniu w pierwszej kolejności terenów w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną i posiadających możliwość wykorzystania ciepła sieciowego lub gazu do ogrzewania mieszkań,

c) Zwiększenie powierzchni terenów zapewniających mieszkańcom właściwe warunki rekreacji i wypoczynku, w tym zieleni urządzonej oraz terenów leśnych.

d) Integracja różnych środków transportu publicznego.

1.3. **Rewitalizacja starych dzielnic miejskich i terenów poprzemysłowych** - szczególnie tych, w których istnieje zabytkowa zabudowa o wysokich walorach architektonicznych - oraz ich integracja funkcjonalna i społeczna z organizmem miejskim, poprzez nadanie tym obszarom nowych, trwałych funkcji.

1.4. **Zapewnienie trwałości istnienia ekologicznych funkcji środowiska miasta i wzbogacenie struktury przyrodniczej:**

a) Kształtowanie ciągłego przestrzennie, sieciowego układu terenów biologicznie czynnych wzdłuż dolin rzecznych, powiązanego z terenami zieleni miejskiej, kompleksami leśnymi i innymi terenami otwartymi.

b) Ochrona terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności przed zabudową oraz użytkowaniem mogącym prowadzić do ich degradacji.

c) Oszczędne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi stanowiącymi o możliwościach rozwoju gospodarki miasta, w tym racjonalne wykorzystanie przestrzeni i istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez ograniczanie rozwoju zabudowy w terenach, które uzyskają nowe możliwości rozwoju po realizacji planowanych elementów układu drogowego oraz infrastruktury technicznej.

d) Wzrost lesistości miasta, szczególnie w obszarach rolniczych o obniżonym potencjale produkcyjnym (rozdrobniona struktura własnościowa oraz gleby o słabej przydatności rolniczej, zdegradowane wskutek działalności górniczej lub przemysłowej) oraz w obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych.

2. **Zmiany w strukturze terenów o funkcji gospodarczej** (produkcyjnej i usługowej) powinny następować w niżej określonych kierunkach:

2.1. Racjonalizacja wykorzystania istniejących terenów przemysłowych w rejonie Huty Częstochowa (Strefa Aktywności Gospodarczej) oraz umiarkowany rozwój strefy poprzez zagospodarowanie nowych terenów.

2.2. Rewitalizacja terenów poprzemysłowych w dzielnicach: Stare Miasto, Trzech Wieszczów, Ostatni Grosz – z nadaniem tym terenom nowych, trwałych funkcji gospodarczych. Preferowane będą usługi oraz działalność produkcyjna nie stwarzająca uciążliwości dla mieszkańców, których lokalizacja przyczyni się do podniesienia standardu funkcjonalnego i estetyki zabudowy w tych obszarach.

2.3. Zagospodarowanie na cele produkcji i usług nowych terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie węzłów autostrady A-1 i drogi krajowej nr 1, które powinno służyć odbudowie bazy ekonomicznej miasta oraz wzmocnieniu pozycji Częstochowy jako regionalnego ośrodka pracy, między innymi poprzez stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów strategicznych.

2.4. Zagospodarowanie na cele usług o ponadmiejskim zasięgu oddziaływania - ze szczególnym uwzględnieniem usług rekreacji i wypoczynku, terenów w rejonie Złotej Góry oraz w dzielnicy Mirów.

3. **W strukturze terenów o funkcji mieszkaniowej** należy realizować następujące kierunki zmian:

3.1. Restrukturyzacja starych dzielnic mieszkaniowych położonych w części śródmiejskiej, polegająca na rewitalizacji zasobów posiadających wysokie walory historyczne-architektoniczne oraz ekonomicznie uzasadnione możliwości podniesienia standardu (w tym zmiany ogrzewania piecowego na inne nośniki – zgodnie z polityką energetyczną miasta), lub na stopniowym zastępowaniu zdekapitalizowanych i pozbawionych wartości historycznej zasobów nową zabudową.

3.2. Realizacja nowych zespołów zabudowy w terenach pozwalających na optymalne wykorzystanie istniejącej lub znajdującej się w rozbudowie infrastruktury technicznej, czemu służyć będzie opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.3. Ukształtowanie w ośrodkach lokalnych (dzielnicowych lub osiedlowych) wielofunkcyjnych zespołów handlowo-usługowych wraz z przestrzeniami publicznymi.

3.4. Stopniowa regulacja układów lokalnych ulic w celu doprowadzenia do zgodności z warunkami technicznymi.

4. **Rozwój sieci ośrodków usługowo-handlowych miasta** powinien opierać się na następujących zasadach:

4.1. Handel detaliczny powinien koncentrować się przede wszystkim w obszarach stanowiących centralne miejsca obszaru zurbanizowanego, dobrze obsługiwanych przez komunikację publiczną, którymi są:

a) centrum miasta oraz dwa subcentralne ośrodki handlowo – usługowe (na Osiedlu Północ – w rejonie skrzyżowania Al. Wyzwolenia i Al. Armii Krajowej oraz ośrodek położony na granicy dzielnic Wrzosowiak i Raków -w rejonie skrzyżowania Al. Wojska Polskiego i ul. Jagiellońskiej) - oznaczone na rysunku studium symbolem "CH",

b) ośrodki lokalne w dzielnicach mieszkaniowych (ukształtowane lub wymagające ukształtowania) - oznaczone na rysunku studium symbolem "UH".

4.2. Z uwagi na skutki funkcjonalno-przestrzenne związane z lokalizacją tak zwanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w tym wpływ na stan techniczny dróg publicznych, generowany ruch samochodowy, uciążliwości w stosunku do zabudowy otaczającej, przede wszystkim zaś oddziaływanie centrotwórcze, należy w sposób szczególny traktować zasady i warunki rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, uwzględniając specyficzne oddziaływanie tych obiektów zależne od ich wielkości (powierzchni sprzedaży) i formy. Obiekty takie mogą powstawać jedynie w obszarach wskazanych na rysunku studium, z zachowaniem zasad rozmieszczenia i warunków lokalizacji określonych dla poszczególnych rodzajów obiektów w części III ustaleń studium oraz następujących zasad ogólnych:

a) Budowa nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w tym kierunku powinny następować na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzedzonego koncepcją zagospodarowania, obejmującą w szczególności powiązania komunikacyjne planowanego obiektu i potencjalne skutki funkcjonalno-przestrzenne budowy obiektu, sporządzaną w obszarze uwzględniającym związki obiektu z sąsiadującym zagospodarowaniem. W oparciu o sporządzoną koncepcję, w razie potrzeby w miejscowym planie mogą być wprowadzone ograniczenia w zakresie wielkości powierzchni użytkowej obiektu.

b) Budowa obiektów, o których mowa w pkt a) wymaga dostosowania przez inwestora układu drogowego do zwiększonego natężenia ruchu samochodowego spowodowanego lokalizacją obiektu.

c) Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 mające charakter centrotwórczy: obiekty z przewagą artykułów spożywczych w ofercie, domy towarowe oraz wielofunkcyjne centra handlowo-usługowe mogą być rozmieszczone wyłącznie w obszarze centrum, subcentrów na Os. Północ i Wrzosowiak/Raków oraz węzła komunikacji pasażerskiej w rejonie dworców PKP i PKS. Poza tymi obszarami mogą być rozmieszczane tylko obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 nie wywierające konkurencyjnego wpływu na sieć handlową zlokalizowaną w ośrodkach ogólnomiejskich i dzielnicowych. Obszary możliwego rozmieszczenia takich obiektów, a także wytyczne dotyczące ich formy określone są w części III.

d) Dla nowych lub podlegających rozbudowie obiektów w obszarach „CH" lub „CU" wymaga się zbilansowania zapotrzebowania na miejsca parkingowe w szerszym obszarze (w odległości ok. 100 - 200 m), przy uwzględnieniu potrzeb istniejącego zagospodarowania. Obliczona na tej zasadzie liczba miejsc parkingowych powinna być zapewniona w granicach lokalizacji nowego obiektu, jako miejsca ogólnodostępne i bezpłatne. W razie braku możliwości zapewnienia potrzebnej liczby miejsc w granicach własnego terenu, inwestor może partycypować w budowie publicznych miejsc parkingowych, położonych w odległości nie większej niż 400 m od granic terenu.

4.3. Nie wymaga sporządzenia miejscowego planu:

a) modernizacja i rozbudowa istniejących zespołów handlowo-usługowych w osiedlach mieszkaniowych, jeżeli w jej wyniku nie planuje się lokalizacji supermarketu, a powierzchnia całkowita planowanej rozbudowy nie przekracza 1000 m^2,

b) zmiana sposobu użytkowania polegająca na zmniejszeniu powierzchni sprzedaży w istniejącym obiekcie wielkopowierzchniowym na rzecz usług, jeżeli forma i sposób użytkowania tego obiektu są zgodne z polityką przestrzenną miasta.

5. **Zmiany w strukturze przestrzennej terenów zieleni** powinny zmierzać do wzmocnienia funkcji istniejących terenów zieleni miejskiej oraz zagospodarowania nowych terenów oferujących mieszkańcom zróżnicowane możliwości rekreacji, przede wszystkim wypoczynku aktywnego. Nowe tereny rekreacyjne w pierwszej kolejności powinny zostać urządzone nad Wartą i Stradomką (bulwary), w rejonie Złotej Góry, w dzielnicy Lisiniec - w rejonie stawów „Bałtyk" i Adriatyk", a także w dolinie Warty w dzielnicy Wyczerpy.

6. W celu umożliwienia pożądanych przekształceń struktury przestrzennej miasta, o których mowa w p. 1-5, dla obszarów wyodrębnionych na rysunku studium przyjmuje się niżej określone kierunki przeznaczenia terenów oraz kierunki polityki w zakresie zmian funkcji terenu:

Tablica II.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów

struktura przestrzenna	**symbol obszaru na rysunku studium**	***kierunki zmian funkcji terenów >>>*** Z – zakaz rozwoju; O - ograniczanie, dopuszczenie warunkowe; K – kontrola rozwoju; U – utrzymanie / ochrona; W – wzmacnianie / rozwój / utrzymanie; „-" - nie dotyczy **kierunek przeznaczenia terenu**	***funkcje terenu*** mieszkaniowa	produkcyjna	handel i usługi komercyjne	usługowa - publiczna	turystyczno - rekreacyjna	rolnicza	przyrodniczo -ekologiczna	komunalno -techniczna
strefa terenów otwartych	**ZL**	tereny leśne oraz strefa zwiększania lesistości	Z	Z	O	O	K	O	W	O
	ZE	tereny otwarte w ciągach dolin /pasma ekologiczne/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo – krajobrazowym, wymagające ochrony	O	Z	O	O	K	U	W	O
	ZU	tereny zieleni urządzonej	Z	Z	O	K	W	O	U	O
	ZU/U	tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	O	Z	K	W	W	O	U	O
	RI	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	Z	Z	Z	Z	O	W	U	O
	RII	tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym	O	O	Z	Z	K	W	W	O
	RII/PU	tereny rolne wskazane dla rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnej	**Z**	**K**	**K**	**Z**	**Z**	**W**	**U**	**O**
	RIII/PU RIII/MN	tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji strategicznych (PU) oraz budownictwa mieszkaniowego (MN)	Z	K	Z	O	O	O	U	W
strefa mieszkaniowa	**MW**	tereny zabudowy wielorodzinnej	W	O	K	K	-	-	U	K
	MN	tereny zabudowy jednorodzinnej	W	O	K	O	-	-	U	K
	UR/MN	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności	K	K	K	U	-	-	U	K
	UR/MNI	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej o niskiej intensywności	**K**	**K**	**K**	**O**	**O**	**K**	**U**	**K**
strefa wielofunkcyjna usługowo-mieszkaniowa	**CH**	tereny centrum miasta i subcentrów handlowo-usługowych	K	O	W	U	W	-	-	K
	CU	tereny zabudowy śródmiejskiej z przewagą usług publicznych	K	O	K	W	K	-	-	K
	UH	tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych	K	O	K	W	-	-	-	K
	MWU	tereny zabudowy mieszanej: wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej	W	O	K	K	-	-	-	K
	U/MN	tereny zabudowy mieszanej: usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	W	Z	O	K	K	-	U	K
	UKS	Sanktuarium Jasnogórskie	U	Z	O	W	W	-	U	O
strefa gospodarcza	**PU1**	tereny przemysłowe	Z	W	O	O	Z	-	-	W
	PU2	tereny przemysłowo - usługowe	Z	W	K					
	PUH	tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	O	W	K	K	K	-	-	W
	U/ZU	tereny usług z zielenią urządzoną	O	Z	K	K	W	-	U	W
pozostałe	**ZC**	tereny cmentarzy	-	-	-	U	-	-	W	O
	TK	tereny kolei	-	O	O	K	-	-	-	U

7. **Dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian w przeznaczeniu terenów** określa część III.

8. **Wytyczne dotyczące określania w planach miejscowych przeznaczenia terenów oraz zmian w strukturze przestrzennej** zawiera część III oraz rozdział II.H. Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne :

8.1. Za wyjątkiem obszarów, dla których przewiduje się zmianę gruntów rolnych na cele nierolnicze, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego można sporządzić dla całej jednostki o określonym kierunku przeznaczenia wyodrębnionej na rysunku studium lub dla części jej obszaru, a także dla zespołu takich jednostek.

8.2. Pojęcia użyte w p. 8.4 oraz w dalszych ustaleniach studium oznaczają:

a) **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów** – sposób zagospodarowania lub użytkowania terenów w obrębie wyodrębnionego na rysunku studium obszaru oznaczonego symbolem, o którym mowa w tablicy II.1, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne kierunki przeznaczenia. W planach miejscowych przeznaczenie terenu zgodne z kierunkiem podstawowym może być ustalane dla wszystkich nieruchomości w obrębie jednostki, jeśli nie jest to sprzeczne z warunkami lokalnymi wynikającymi z przepisów szczególnych.

b) **Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów** – sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który może być ustalany w planach miejscowych pod warunkiem, że wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w decyzji o warunkach zabudowy lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. W planach miejscowych przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami dopuszczalnymi może być ustalane :

- dla części obszaru o określonym (podstawowym) kierunku przeznaczenia wyodrębnionego na rysunku studium,
- dla całego obszaru wyodrębnionego na rysunku studium, pod określonymi warunkami, zgodnie z wytycznymi zawartymi w część III.

8.3. Przeznaczenie terenu ustalone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za zgodne ze studium w niżej określonych przypadkach:

a) jeżeli przeznaczenie terenu ustalone w projekcie planu miejscowego obejmuje co najmniej jeden z podstawowych kierunków przeznaczenia określonych dla danego obszaru w części III studium, a pomija sposoby użytkowania i zagospodarowania wymienione wśród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia;

b) jeżeli przeznaczenie terenu ustalone w projekcie planu miejscowego nie obejmuje żadnego z podstawowych kierunków przeznaczenia określonych dla danego obszaru w części III studium, natomiast obejmuje sposoby użytkowania lub zagospodarowania (jeden lub więcej) wymienione wśród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia – w wypadku, gdy miejscowy plan sporządzany jest dla fragmentu obszaru wyodrębnionego na rysunku studium, obejmującego nie więcej niż 50% jego powierzchni;

c) jeżeli projekt planu miejscowego, uwzględniając miejscowe warunki, wyodrębnia liniami rozgraniczającymi tereny o przeznaczeniu odpowiadającemu podstawowym i dopuszczalnym kierunkom określonym dla danego obszaru w części III studium,

d) jeżeli projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niezależnie od kierunków przeznaczenia określonych dla danego obszaru w części III studium, ustala dla tego obszaru albo jego części przeznaczenie rolnicze, leśne lub na cele terenów zieleni, a także inny sposób użytkowania tymczasowego (na czas określony).

e) jeżeli przeznaczenie terenu ustalone w projekcie planu miejscowego wyodrębnia istniejące elementy zagospodarowania, w wypadku gdy określenie innego przeznaczenia powodowałoby dla gminy skutki finansowe nie uzasadnione celem publicznym lub celami ładu przestrzennego; przy czym przez istniejące zagospodarowanie rozumie się także prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę.

8.4. Ustalenie przeznaczenia terenu zaliczonego do kierunków dopuszczalnych nie może ograniczać rozwoju istniejącego zagospodarowania zgodnego z podstawowym kierunkiem przeznaczenia obszaru przyjętym w studium, co należy zapewnić w planie miejscowym poprzez odpowiednie rozgraniczenie terenów oraz ustalenie zasad i warunków zagospodarowania.

8.5. Określając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w planach miejscowych należy ustalać, które spośród dopuszczalnych sposobów zagospodarowania terenu mogą być realizowane na samodzielnych działkach, a które – wyłącznie jako towarzyszące innej, podstawowej funkcji nieruchomości.

8.6. Linie rozgraniczające planowanych elementów układu drogowego ukazane w studium mogą ulegać przesunięciu i modyfikacji, stosownie do szczegółowych koncepcji, uwzględniających osiągnięcie optymalnych parametrów technicznych i minimalizację kosztów realizacji oraz konfliktów z istniejącym zagospodarowaniem.

9. Kierunek przeznaczenia terenu określony w studium stanowi podstawę do odmowy uwzględnienia wniosku o sporządzenie miejscowego planu lub jego zmiany, albo odmowy uwzględnienia wniosku złożonego do planu będącego w trakcie opracowania, jeżeli zmiana przeznaczenia terenu będąca przedmiotem wniosku byłaby sprzeczna z ustaleniami studium.

10. Wytyczne określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wymagań ładu przestrzennego, w tym architektury określone są w części II.H oraz w części III.

II.B. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

1. Bilans terenów wg kierunków przeznaczenia

Zgodnie z kierunkami przekształceń struktury przestrzennej Częstochowy opisanymi w rozdziale II.A, strukturę tę tworzą – w ujęciu zgeneralizowanym - następujące obszary:

Tabl. II.2 Struktura przestrzenna – bilans terenu

funkcje terenów	powierzchnia		
	w ha	% pow. miasta	w tym obszary przeznaczone do zagospodarowania *) w ha
tereny zurbanizowane :	***9982***[44)]	***62,3***[44)]	
zabudowa wielofunkcyjna śródmiejska z przewagą usług i handlu (CH, CU)	300	1,9	15
zabudowa o wysokiej intensywności mieszkaniowo-usługowa (MWU, U/MN)	550	3,4	65
zabudowa o wysokiej intensywności mieszkaniowa (MW, MW/MN)	800	5	170
zabudowa o niskiej intensywności mieszkaniowo-usługowa (MN, UR/MN i UR/MNI)	***3641***[44)]	***22,7***[44)]	***1236***[44)]
zabudowa wielofunkcyjna (lokalne ośrodki usługowe - UH)	100	0,6	**40**
zabudowa przemysłowa i usługowa (PU I, PU II, PUH i RII/PU)	**2656**	**16,6**	**1255**
tereny usługowe z zielenią urządzoną (U/ZU)	**335**	**1,9**	**255**
pozostałe (koleje i podstawowy układ drogowy)	1600	10	290
tereny otwarte	***6048***[44)]	***37,7***[44)]	
tereny zieleni (w tym cmentarze, ogrody działkowe)	1100	6,9	450
tereny leśne	**1144**	**7,2**	**490**
tereny rolne	***1915***[44)]	***11,9***[44)]	
tereny otwarte w ciągach ekologicznych	1900	11,9	

***) uwaga:** powierzchnię terenów zaokrąglono do 50 ha, a przeznaczonych do zagospodarowania do 5 ha; w bilansie terenów przeznaczonych do zagospodarowania uwzględniono tylko większe obszary rozwojowe - (nowe lub zainwestowane w niewielkim stopniu) o powierzchni co najmniej 2 ha*

Poniżej przedstawione są:

a) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów przeznaczonych do dalszej urbanizacji lub zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w podziale na :
   - tereny zabudowy mieszkaniowej,
   - tereny rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej,

b) kierunki i wskaźniki dotyczące użytkowania terenów otwartych, których wiodąca przyrodniczo-ekologiczna funkcja powinna podlegać ochronie zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju miasta, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Wskaźniki i parametry charakteryzujące zagospodarowanie terenów mogą być wykorzystywane pomocniczo w planowaniu systemów rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przy sporządzaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 14 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast nie są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - zaleca się ustalanie wyższych wartości.

44) *zmiana wprowadzona Uchwałą Nr 34.VI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 stycznia 2015r.*

2. Tereny przeznaczone do urbanizacji

2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej

Zwarte tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną miasta mogą być przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową, znajdują się przede wszystkim w obszarach oznaczonych symbolami:

- MN (tereny zabudowy jednorodzinnej)
- MW/MN (tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- lub jednorodzinnej)
- MWU (tereny zabudowy wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej)
- MW (tereny zabudowy wielorodzinnej)

a ponadto w obszarach U/MN, UR/MN, UR/MNI, PUH.

Zabudowa mieszkaniowa w tych obszarach może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak indywidualnej działalności inwestycyjnej, przy czym część terenów przewiduje się do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Są to tereny :

- wymagające ustalenia zasad zabudowy – głównie w obszarach gruntów prywatnych o tradycyjnych podziałach rolnych przeznaczonych pod zabudowę o wysokiej intensywności,
- wymagające przeznaczenia na cele nierolnicze terenów rolnych klasy IV lub wyższej,
- wymagające scalenia istniejących działek geodezyjnych i ich powtórnego podziału na działki budowlane.

Zestawienie tych obszarów zawierają tablice II.3 – II.5.

Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali miasta nie stanowi przeszkody zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, ponieważ możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w trybie art. 61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym są znaczne (szczególnie na zasadzie budownictwa indywidualnego). Na terenie Częstochowy istnieje wiele niezabudowanych działek w obrębie obszarów o ukształtowanych już podziałach na działki budowlane i układach lokalnych dróg oraz wystarczającym uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną, które były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym obowiązującym do końca roku 2003 i gdzie obecnie możliwe jest wydanie indywidualnych decyzji.

Plan ogólny przeznaczał pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności (w praktyce – przede wszystkim jednorodzinną) ok. 3500 ha terenów, z czego wykorzystane zostało dotychczas ok. 1700 ha (łączna powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ok. 2400 ha). Intensywność zabudowy w tych terenach waha się od maksymalnie 30-35 osób /1 ha (w obszarach zrealizowanych osiedli o uporządkowanej zabudowie) do mniej niż 5 osób na 1 ha - w obszarach osiedli kształtujących się, w których dominuje budownictwo indywidualne.

Największe powierzchnie terenów dotychczas niezabudowanych występują w osiedlach Kiedrzyn, Parkitka, Dźbów, Błeszno, Stradom, Gnaszyn Dolny, Kawodrza Dolna, Lisiniec.

Pod zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności w planie ogólnym przeznaczone były tereny o łącznej powierzchni 640 ha, z czego zagospodarowanych jest obecnie 560 ha (brutto - wraz z terenami usług na osiedlach). Wskaźnik intensywności wykorzystania terenu w terenach ukształtowanych osiedli wielorodzinnych wynosi przeciętnie 200 – 230 osób na 1 ha, a w najbardziej intensywnie wykorzystanych terenach przekracza 300 osób / 1 ha. Obszary te cechują się z reguły drastycznym niedoborem miejsc do parkowania oraz terenów zieleni urządzonej. W nowszych osiedlach zabudowy wielorodzinnej intensywność wykorzystania terenu wyraża się wskaźnikiem 80-140 osób na 1 ha.

Zabudowa wielorodzinna występuje również w obszarze śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności. W planie ogólnym tego rodzaju tereny mieściły się w strefie „1" i „2", zajmując łączną powierzchnię ok. 420 ha; są one niemal w całości już zainwestowane.

Typowa intensywność wykorzystania terenu w tych obszarach to ok. 150-200 osób na 1 ha; w terenach o dużym udziale usług – ok. 80-120 osób na 1 ha.

Kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej wskazane w studium nawiązują w znacznym stopniu do możliwości, które tworzył plan ogólny zagospodarowania przestrzennego obowiązujący do końca roku 2003.

W studium określa się preferowane tereny rozwoju zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, przyjmując – w stosunku do dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej - bardziej elastyczne zasady w odniesieniu do intensywności zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie kształtujących się osiedli zabudowy wielorodzinnej (Parkitka, Wyczerpy).

W obszarach, dla których jako możliwy kierunek przeznaczenia terenu wskazuje się zarówno zabudowę wielorodzinną jak jednorodzinną, określenie intensywności zabudowy nastąpi w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego, stosownie do bieżącego zapotrzebowania rynku mieszkaniowego, lokalnych warunków wynikających ze struktury własności oraz uzbrojenia terenu oraz prognozy skutków finansowych.

W studium rezygnuje się z przeznaczenia pod zabudowę kilku terenów położonych na najbardziej odległych obrzeżach obszaru zurbanizowanego, pozbawionych wszelkiej infrastruktury i pozostających w użytkowaniu rolniczym, zaś kilka obszarów dodaje się – są to tereny położone w pobliżu planowanych dróg oraz istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy.

Łączna powierzchnia nowych terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z polityką przestrzenną gminy wynosi *ok. 1473 ha*[45)](w tym ok. 235 ha może być przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną). Powierzchnia ta w nadmiarze zabezpiecza potrzeby rozwoju budownictwa mieszkaniowego na użytek mieszkańców Częstochowy - biorąc pod uwagę prognozę demograficzną GUS, która w perspektywie 25 lat przewiduje obniżenie liczby ludności miasta do poziomu poniżej 200 tys. osób.

Tabl. II.3 – II.5 zawierają zestawienie większych terenów rozwojowych zabudowy mieszkaniowej (o powierzchni powyżej 2 ha) wraz z podstawowymi wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi.

Wartości wskaźników intensywności wykorzystania terenu przyjętych do obliczenia wielkości podanych w tabelach bilansowych oparte są na analizie stanu istniejącego w terenach o podobnym rodzaju zagospodarowania, przy czym w odniesieniu do zabudowy wielorodzinnej przyjęto dodatkowe założenia uwzględniające wymogi ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, stosując wskaźniki obniżone. Założenia dotyczące liczby osób w mieszkaniach oparte są na danych Narodowego Spisu Powszechnego 2002 dla poszczególnych rodzajów zabudowy, zaś w zakresie powierzchni użytkowej mieszkań – na danych Urzędu Statystycznego w Katowicach dotyczących budownictwa mieszkaniowego.

Dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem „MN" - przyjęto następujące wskaźniki:

- liczba działek / mieszkań na 1 ha – od 7 do 14,
- śr. pow. użytkowa mieszkania – 150 m^2,
- liczba osób na mieszkanie – 3,0.

Dla terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczonych symbolem „MW/MN" przyjęto wskaźniki :

- liczba mieszkań na 1 ha – od 25 do 60,
- śr. pow. użytkowa mieszkania – 60-85 m^2,
- liczba osób na mieszkanie – 2,7.

Dla terenów z możliwością realizacji zabudowy wielorodzinnej oznaczonych symbolem „MW" oraz „MWU" przyjęto wskaźniki :

- liczba mieszkań na 1 ha – od 40 do 80,
- śr. pow. użytkowa mieszkania – 60-85 m^2,
- liczba osób na mieszkanie – 2,5-2,7.

Niższe wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów zabudowy wielorodzinnej uwzględniają założenie, że w ramach każdego terenu podlegającego zabudowie należy zapewnić wystarczającą liczbę miejsc parkingowych oraz powierzchnię terenów zieleni urządzonej.

45) *zmiana wprowadzona Uchwałą Nr 34.VI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 stycznia 2015r.*

Tabl. II.3 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

położenie terenu		teren przewidziany do objęcia planem miejscowym	pow. terenu w ha	istniejące działki geodezyjne		liczba budynków / mieszkań		powierzchnia użytkowa w tys. m^2		liczba mieszkańców	
dzielnica	symbol terenu na rysunku studium			liczba	śr. pow. w ha	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Częstochówka -Parkitka	E-2.MN E-1.RIII/MN E-3.RIII/MN	MP IV	33,7	139	0,24	236	472	35,4	70,8	708	1415
Stradom	G-24.MN		14,6	88	0,17	102	204	15,3	30,7	307	613
	G-25.MN		5,9	43	0,14	41	83	6,2	12,4	124	248
	G-36.MN		62,4	421	0,15	437	874	65,5	131,0	1310	2621
	G-37.MN		14,8	109	0,14	104	207	15,5	31,1	311	622
	G-37.MN		21,4	187	0,11	150	300	22,5	44,9	449	899
	G-47.MN		6,2	32	0,19	43	87	6,5	13,0	130	260
Mirów	L-37.MN		11,8	39	0,30	83	165	12,4	24,8	248	496
	L-38.MN		10,7	28	0,38	75	150	11,2	22,5	225	449
	L-51.MN		13,7	37	0,37	96	192	14,4	28,8	288	575
	L-52.MN		7,8	9	0,87	55	109	8,2	16,4	164	328
	L-53.MN		22,6	82	0,28	158	316	23,7	47,5	475	949
	L-55.MN		10,8	49	0,22	76	151	11,3	22,7	227	454
	L-60.MN		11,4	48	0,24	80	160	12,0	23,9	239	479
Os. Północ	N-11.MN		29,4	140	0,21	206	412	30,9	61,7	617	1235
	N-5.MN		27,2	106	0,26	190	381	28,6	57,1	571	1142
	N-8.MN		19,9	83	0,24	139	279	20,9	41,8	418	836
Kiedrzyn	O-11a.MN	MPVIII	12,3	372	0,04	86	173	1,2	2,4	258	516
	O-12a.MN	MPVIII	21,0	374	0,06	147	294	2,2	4,4	441	882
	O-19.MN		10,9	19	0,28	76	153	11,4	22,9	229	458
	O-20.MN		9,6	79	0,12	67	134	10,1	20,2	202	403
	O-23.RPIII/MN	MP VII	26,3	52	0,51	184	368	27,6	55,2	552	1105
	O-25.MN	MP IX	49,6	87	0,57	347	694	52,1	104,2	1042	2083
Grabówka	P-49.MN	MP V	14,1	73	0,19	99	197	14,8	29,6	296	592
Lisiniec	R-19.MN		24,6	163	0,15	172	344	25,8	51,7	517	1033
	R-38.MN		7,5	59	0,12	53	105	7,9	15,8	158	315
	R-41.MN		18,3	86	0,21	128	256	19,2	38,4	384	769
	R-50.MN		21,8	214	0,10	153	305	22,9	45,8	458	916
Gnaszyn-Kawodrza	S-5.MN		22,1	143	0,15	155	309	23,2	46,4	464	928
Dźbów	T-47.MN		10,1	55	0,18	71	141	10,6	21,2	212	424
Błeszno-Kręciwilk	U-22.MN		21,1	125	0,17	148	295	22,2	44,3	443	886
		suma	626,9	4287	0,19	4390	8777	595,1	1190,4	13166	39495
wskaźniki intensywności użytkowania terenu :			liczba budynków / mieszkań / 1 ha terenu brutto: 7 – 14								
			powierzchnia użytkowa mieszkań / 1ha terenu brutto: 1050 - 2100 m2								
			liczba osób / 1 ha terenu brutto : 21 do 42								

Tabl. II.4 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej (UR,MN i UR/MNI)

położenie terenu		teren przewi-dziany do objęcia planem miejsco-wym	pow. terenu w ha	istniejące działki geodezyjne		liczba budynków / mieszkań		powierzchnia użytkowa w tys. m^2		liczba mieszkańców	
dzielnica	symbol terenu na rysunku studium			liczba	śr.pow w ha	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Częstochówka-Parkitka	E-5.UR/MN		17,9	93	0,19	54	125	8,1	37,6	143	447
Tysiąclecie	F-16.UR/MN		6,9	24	0,29	21	48	3,1	14,5	55	173
Stradom	G-17.UR/MN		15,4	90	0,17	46	108	6,9	32,3	123	385
	G-23.UR/MN		5,3	30	0,18	16	37	2,4	11,1	42	133
Zawodzie-Dąbie	K-18.UR/MN		5,4	17	0,32	16	38	2,4	11,3	43	135
Mirów	L-31.UR/MN		14,6	71	0,21	44	102	6,6	30,7	117	365
Wyczerpy-Aniołów	M-6.UR/MN	MP XII	5,7	12	0,48	17	40	2,6	12,0	46	143
	M-10.UR/MN	MP XII	4,5	12	0,38	14	32	2,0	9,5	36	113
	M-14.UR/MN	MP XII	11,9	31	0,38	36	83	5,4	25,0	95	298
	M-17.UR/MN	MP XIII	26,2	63	0,42	79	183	11,8	55,0	210	655
	M-28.UR/MN		13,3	78	0,17	40	93	6,0	27,9	106	333
	M-29.UR/MN	MP XIV	20,1	89	0,23	20	141	9,0	42,2	161	503
	M-32.UR/MN		7,1	39	0,18	21	50	3,2	14,9	57	178
Os. Północ	N-9.UR/MN		6,8	21	0,32	20	48	3,1	14,3	54	170
Kiedrzyn	O-10.UR/MN		16,7	46	0,36	50	117	7,5	35,1	134	418
	O-2a.UR/MNI	MPVIII	19,3	40	0,33	58	135	8,7	40,5	154	482
	O-6.UR/MNI	MPVIII	3,5	18	0,19	10	24	1,6	7,4	28	88
	O-6a.UR/MNI	MPVIII	15,0	52	0,03	45	105	6,8	31,5	120	375
	O-12.UR/MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	O-16.UR/MN		18,5	48	0,39	56	130	8,3	38,8	148	463
	O-17.UR/MN		7,9	28	0,28	24	55	3,6	16,6	63	198
	O-24.UR/MN		9,0	39	0,23	27	63	4,0	18,9	72	225
Grabówka	*P-20a.UR/MN* [39)]	***MP XVIIII***	***10,4***	***26***	***0,40***	***31***	***73***	***4,7***	***21,8***	***83***	***260***
	P-22.UR/MN		6,2	19	0,33	19	43	2,8	13,0	50	155
	P-28.UR/MN		7,1	46	0,15	21	50	3,2	14,9	57	178
	P-39.UR/MN		10,0	19	0,53	30	70	4,5	21,0	80	250
	P-45.UR/MN		5,6	36	0,16	17	39	2,5	11,8	45	140
	P-45.UR/MN		2,4	7	0,34	7	17	1,1	5,0	19	60
	P-47.UR/MN [22)]	MP V	2,5	11	0,23	8	18	1,1	5,2	20	63
	P-47d.UR/MN	MP V	10,9	23	0,47	33	76	4,9	22,9	87	273
Lisiniec	R-15.UR/MN		2,7	23	0,11	8	19	1,2	5,7	22	68
	R-16.UR/MN		9,0	20	0,45	27	63	4,0	18,9	72	225
	R-20.UR/MN		3,8	36	0,11	11	27	1,7	8,0	30	95
	R-48.UR/MN		9,8	36	0,27	29	69	4,4	20,6	78	245
	R-51.UR/MN		7,0	74	0,09	21	49	3,1	14,7	56	175
Gnaszyn-Kawodrza	S-16.UR/MN		19,8	142	0,14	59	139	8,9	41,6	158	495
	S-23.UR/MN		6,8	27	0,25	20	48	3,1	14,3	54	170
	S-37.UR/MN		5,6	65	0,09	17	39	2,5	11,8	45	140
	S-38.UR/MN		10,3	84	0,12	31	72	4,6	21,6	82	258
	S-41.UR/MN		8,8	45	0,20	26	62	4,0	18,5	70	220
	S-6.UR/MN		22,5	138	0,16	68	158	10,1	47,2	180	563

Dźbów	T-29.UR/MN		17,8	278	0,07	53	125	8,0	37,4	142	445
	T-30.UR/MN		17,2	438	0,04	52	120	7,7	36,1	138	430
	T-39.UR/MN		4,9	22	0,22	15	34	2,2	10,3	39	123
	T-53.UR/MN		6,5	17	0,37	20	46	2,9	13,7	52	163
Błeszno-Kręciwilk	U-10.UR/MN		6,8	48	0,14	20	48	3,1	14,3	54	170
	U-10.UR/MN		19,9	137	0,15	60	139	9,0	41,8	159	497
	U-17.UR/MN		9,6	41	0,23	29	67	4,3	20,2	77	240
	U-32.UR/MN		23,9	160	0,15	72	167	10,8	50,2	191	598
	U-44.UR/MN		3,4	25	0,14	10	24	1,5	7,1	27	85
	U-44.UR/MN		12,6	53	0,24	38	88	5,7	26,5	101	315
	U-51.UR/MN		9,2	43	0,21	28	64	4,1	19,3	74	230
	U-53.UR/MN		11,7	27	0,43	35	82	5,3	24,6	94	293
suma [23)]			***555,7***	***3107***	**12,32**	***1629***	***3892***	***250,1***	***1167,1***	***4443***	***13902***
wskaźniki intensywności użytkowania terenu :			liczba budynków / mieszkań / 1 ha terenu brutto: 3 – 7								
			powierzchnia użytkowa / 1ha terenu brutto: 450 - 2100 m2								
			liczba osób / 1 ha terenu brutto : 8 do 25								

22) zmiana wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012r.
23) zmiana wprowadzona uchwałą nr 915/LI/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 kwietnia 2014 r.
39) zmiana wprowadzona uchwałą nr 915/LI/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 kwietnia 2014 r.

Tabl. II.5 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów z możliwością rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW/MN, MWU)

położenie terenu		teren przewidziany do objęcia planem miejscowym	pow. terenu w ha	istniejące działki geodezyjne		liczba budynków / mieszkań		powierzchnia użytkowa w tys. m^2		liczba mieszkańców	
dzielnica	symbol terenu na rysunku studium			liczba	śr. pow. w ha	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Częstochówka-Parkitka	E-9.MW/MN E-6.RIII/MN	MP IV	105,4	682	0,15	1976	3794	168,0	322,5	5375	10245
	E-8.MW/MN E-7.RIII/MN	MP IV	23,3	89	0,26	437	839	37,1	71,3	1188	2265
	E-10.MWU	MP III	31,3	116	0,27	939	1502	79,8	127,7	2348	4056
	E-11.MWU	MP III	12,6	72	0,18	378	605	32,1	51,4	945	1633
	E-15.MWU		3,8	29	0,13	114	182	9,7	15,5	285	492
	E-16.MWU		13,1	140	0,09	393	629	33,4	53,4	983	1698
Wyczerpy-Aniołów	M-63.MW/MN		5,9	19	0,31	111	212	9,4	18,1	301	573
	M-64.MW/MN		12,8	61	0,21	240	461	20,4	39,2	653	1244
	M-68.MW/MN	MP XV	32,7	96	0,32	616	1183	52,4	100,5	1676	3194
Błeszno-Kręciwilk	U-27.MW/MN [3)]	MPXX	7,1	6	1,18	170	425	15,0	36,2	355	710
		[3)] suma	183,7	1141	0,16	4867	9021	414,2	766,9	12841	23920
wskaźniki intensywności użytkowania terenu :			**tereny „MW/MN"**								
			udział terenów dróg wewnętrznych, zieleni w powierzchni brutto : 25%								
			powierzchnia użytkowa mieszkań – 2125 - 5100 m2 / ha terenu netto								
			liczba osób na 1 ha terenu netto – 68 - 162								
			liczba osób na 1 ha terenu brutto – ok. 50 - 100								
			tereny „MWU"								
			udział terenów dróg wewnętrznych, zieleni, usług w powierzchni brutto:40%								
			powierzchnia użytkowa mieszkań – 3450 - 6800 m2 / ha terenu netto								
			liczba osób na 1 ha terenu netto – 100 - 216								
			liczba osób na 1 ha terenu brutto – ok. 75 - 130								

3) zmiana wprowadzona uchwałą nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8.11.2010 r.

Pozostałe tereny które mogą być przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej obejmują powierzchnię ponad 800 ha, z czego ok. 300 ha stanowią działki gruntowe o wielkości 400 – 2000 m^2 i o kształcie typowym dla działek pod zabudowę mieszkaniową (ok. 3200 działek). Pozostałe 500 ha (ok. 2000 działek) to tereny wymagające podziału, wykonania dojazdu, z reguły tylko w części przeznaczone pod zabudowę w planie ogólnym obowiązującym do końca 2003 r.

2.2. Tereny rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej

Rozwój zagospodarowania, którego główną funkcją jest zwiększenie liczby miejsc pracy na terenie miasta możliwy będzie w następujących obszarach:

- PU I – tereny przemysłowe,
- PU II – tereny przemysłowo – usługowe
- PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe
- *PU II /PUH – tereny przemysłowo-handlowe* [9)]
- U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
- CH, UH - tereny centrum miasta, subcentrów oraz lokalnych ośrodków handlowo-usługowych.

W wymienionych wyżej obszarach znajdują się większe (posiadające powierzchnię przynajmniej 2 ha) tereny, na których możliwy będzie rozwój nowych inwestycji. Większość z tych terenów wymagać może opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na konieczność uzyskania zgody na ich nierolnicze przeznaczenie, potrzebę określenia zasad ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasad powiązania z układem drogowym. Rozmieszczenie nowych terenów proponowanych do zagospodarowania uwzględnia potrzeby inwestorów (poszukiwane są duże, kilkudziesięciohektarowe tereny o znakomitej dostępności komunikacyjnej) oraz nowe szanse rozwoju gospodarki miasta, jakie otworzy budowa autostrady A-1. Priorytetowym obszarem rozwoju inwestycji produkcyjno-usługowych jest zgrupowanie terenów w rejonie planowanego węzła „Rząsawa" na skrzyżowaniu autostrady A-1 i drogi krajowej nr 1, przewidziane do objęcia planami miejscowymi MP XI, MP XII i MP XIII.

Zestawienie terenów rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych (o powierzchni 2 ha lub większej) wraz z podstawowymi wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi zawierają tablice II.6 – II.9 (nowe tereny) i tabl. II.10 (tereny w obszarach podlegających rewitalizacji).

Dla terenów przemysłowych oznaczonych symbolem „PU I" - przyjęto następujące wskaźniki:
- śr. pow. użytkowa obiektów na 1 ha terenu – 2000 - 3500 m^2,
- liczba pracowników na 1 ha terenu – 20 – 75 osób.

Dla terenów oznaczonych symbolem „PU II" oraz oznaczonych symbolem „PU II/PUH" [10)] przyjęto wskaźniki :

- śr. pow. użytkowa obiektów na 1 ha terenu – 2000 - 4000 m^2,
- liczba pracowników na 1 ha terenu – 20 – 80 osób.

Dla terenów produkcyjno – usługowo - handlowych oznaczonych symbolem „PUH" przyjęto wskaźniki :
- śr. pow. użytkowa obiektów na 1 ha terenu – 1500 - 5000 m^2,
- liczba pracowników na 1 ha terenu – 30 – 100 osób.

Przyjęte wielkości wskaźników zakładają stosunkowo niską intensywność wykorzystania terenu. Wynika to m.in. z założenia, że w obrębie każdego terenu zostanie zapewniona odpowiednia liczba miejsc parkingowych zaspokajająca w pełni potrzeby użytkowników terenu, strefy zieleni oddzielające od sąsiednich terenów (poprzez zagospodarowanie terenu typowe dla parków przemysłowych). Założono też, że działalności nowych technologii i funkcje usługowe lokujące się w pobliżu węzłów komunikacyjnych mają niższe wskaźniki zatrudnienia na jednostkę powierzchni (do bilansu przyjęto wskaźniki 30 – 100 m^2 powierzchni użytkowej na 1 pracownika). Liczba miejsc pracy jakie mogą być utworzone w poszczególnych terenach może być wyższa 2- krotnie, a nawet 3 - krotnie.

9) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

10) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

Dla terenów usług z zielenią urządzoną oznaczonych symbolem "U/ZU" przyjęto wskaźniki :

- śr. pow. użytkowa obiektów na 1 ha terenu – 1500 - 2500 m^2,
- liczba pracowników na 1 ha terenu – 15 – 50 osób (30-100 m pow. uż. / 1 pracownika)

Dla terenów centrum miasta, subcentrów oraz lokalnych ośrodków handlowo-usługowych oznaczonych symbolem "CH", "UH" przyjęto wskaźniki :

- "UH": śr. pow. użytkowa obiektów handlowo-usługowych na 1 ha terenu – 1000 - 2000 m^2,
- "CH": śr. pow. użytkowa obiektów handlowo-usługowych na 1 ha terenu – 2000 - 4000 m^2,
- liczba pracowników na 1 ha terenu – 20 – 200 osób (20-50 m pow. uż. / 1 pracownika).

Ze względu na efektywność gospodarowania przestrzenią i wykorzystania rezerw systemów infrastruktury technicznej, podstawowym kierunkiem tworzenia nowych miejsc pracy powinna być rewitalizacja terenów zlikwidowanych przedsiębiorstw przemysłowych. Ponowna aktywizacja gospodarcza tych terenów napotyka jednak wiele ograniczeń, spośród których najważniejsze to sytuacja własnościowa (z reguły poza kontrolą podmiotów publicznych), często nieuregulowany stan prawny oraz wysoki koszt zagospodarowania, na który wpływa konieczność likwidacji istniejącego zainwestowania, renowacji obiektów posiadających wartość zabytkową oraz doprowadzenia powierzchni ziemi do wymaganych standardów. Ponadto część terenów poprzemysłowych położona jest w ścisłym śródmieściu, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, co przy obecnych przepisach z zakresu ochrony środowiska ogranicza możliwości przywrócenia funkcji produkcyjnych i przemawia przyjęciem kierunku rewitalizacji obejmującego zmianę funkcji na usługowo - administracyjne lub mieszkaniowe. Zestawienie ważniejszych terenów poprzemysłowych, których rewitalizacja może prowadzić do przyrostu znacznej liczby miejsc pracy zawiera Tabl. II.10.

Tereny poprzemysłowe niezainwestowane zwolnione przez Hutę Częstochowa (Częstochowski Park Przemysłowy) objęte Miejskim Programem Rewitalizacji zostały wykazane w tabeli II.6.

Zgodnie z polityką przestrzenną miasta, nowe miejsca pracy mogą powstawać ponadto w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (UR/MN) – głównie na zasadach indywidualnej działalności gospodarczej. Polityka przestrzenna dopuszcza w tych obszarach zagospodarowanie terenów o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha na cele zakładów rzemieślniczych oraz przedsiębiorstw usługowych lub produkcyjnych o innej formie organizacyjnej o podobnej wielkości (zatrudniających do 50 pracowników).

Tabl. II.6 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej (PU I, PU II)

położenie terenu		uwagi	plan miejscowy	pow. terenu w ha	istniejące działki geodezyjne		pow. użytkowa w tys. m^2		liczba pracujących	
dzielnica	symbol terenu na rysunku studium				liczba	śr. pow. w ha	min.	max.	min.	max.
Zawodzie-Dąbie	K-20.PUII		MP XVII	23,1	15	1,54	46,2	80,7	500	1800
	K-56.PU I	MPR	nie wymaga *	5,9	34	0,17	11,8	20,6	118	443
	K-57.PU I	MPR	nie wymaga *	19,7	122	0,16	39,4	69,0	394	1478
	K-66.PU I	Cz.P. P.	nie wymaga *	15,6	11	1,42	31,2	54,6	312	1170
	K-67.PU I	Cz.P. P.	nie wymaga *	35,1	7	5,01	70,2	122,8	702	2633
	K-73.PU I	Cz.P. P.	nie wymaga *	10,1	2	5,00	20,2	35,4	202	757
	K-84.PU I	Cz.P. P.	nie wymaga *	24,9	3	8,31	49,8	87,2	498	1868
	K-90.PU I	Cz.P. P.	nie wymaga *	24,5	1	24,53	49,0	98,0	490	1838
	K-91.PU I[12]	MPR	MP XXVI	20,7	22	0,94	41,4	72,5	414	1553
	K-14.PU II		nie wymaga *	4,5	8	0,56	9,0	18,0	90	360
	K-63.PU II		MP XX	21,0	46	0,46	42,0	84,0	420	1680
	K-69.PU II		MP XX	10,1	54	0,20	20,2	40,4	202	808
	K-80.PU II	Cz.P. P.	jest	27,5	5	5,49	55,0	96,2	550	2200
	K-83.PU II	Cz.P. P.	nie wymaga *	7,5	33	0,23	15,0	26,3	150	600
Mirów	L-42.PU II		MP XVI	40,3	126	0,32	80,6	161,2	806	3224
Wyczerpy-Aniołów	M-15.PU II		MP XII	60,1	16	3,76	120,2	240,4	1202	4808
	M-16.PU II /PUH[11)]		MP XIII	68,4	39	1,75	136,8	273,6	1368	5472

suma	** Niepra widłow e wyraże nie **	** Niepra widłow e wyraże nie **	0,75	** Niepra widłow e wyraże nie **	** Niepra widłow e wyraże nie **	** Niepra widłow e wyraże nie **	** Niepra widłow e wyraże nie **

objaśnienia skrótów użytych w tabeli:		
kol. „uwagi”	Cz.P. P.	Częstochowski Park Przemysłowy
	MPR	pozostałe tereny w rejonie Huty Częstochowa objęte Miejskim Programem Rewitalizacji
kol. „plan miejscowy”	nie wymaga*	teren przeznaczony w planie ogólnym obowiązującym do końca 2003 r. na cele inwestycji produkcyjnych, dla którego można wydać decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
	jest	teren jest przeznaczony na cele produkcyjno-usługowe w aktualnym planie miejscowym
	MP + nr	teren, dla którego gmina zamierza sporządzić plan miejscowy

11) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.
12) zmiana wprowadzona uchwałą nr 459/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r.

Tabl. II.7 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowej (PUH)

położenie terenu		plan miejscowy	pow. terenu w ha	istniejące działki geodezyjne		powierzchnia użytkowa w tys. m^2		liczba pracujących	
dzielnica	symbol terenu na rysunku studium			liczba	śr. pow. w ha	min.	max.	min.	max.
Tysiąclecie	F-17.PUH		5,4	33	0,16	8,1	27,0	162	540
Stradom	G-35.PUH		20,4	60	0,34	30,6	102,0	612	2040
	G-46.PUH		4,9	30	0,16	7,3	24,5	147	490
Wyczerpy-Aniołów	M-1.PUH	MP XII	39,4	16	2,46	59,1	197,0	1182	3940
	M-13.PUH	MP XII	19,3	33	0,58	29,0	96,5	579	1930
	M-31.PUH		4,7	22	0,21	7,0	23,5	141	470
	M-30.PUH	MP XIV	11,4	50	0,23	17,1	57,0	342	1140
	M-42.PUH	nie wymaga*	17,3	140	0,13	26,0	86,5	519	1730
	M-43.PUH		2,8	22	0,13	4,2	14,0	84	280
Os. Północ	N-1.PUH	MP XII	20,6	28	0,74	30,9	103,0	618	2060
	N-20.PUH		11,8	60	0,20	17,7	59,0	354	1180
	N-3.PUH	MP XII	118,6	70	1,69	177,9	593,0	3558	11860
	N-6.PUH	MP XI	24,3	9	2,70	36,5	121,5	729	2430
	N-7.PUH	MP XI	12,1	3	4,03	18,1	60,5	363	1210
Grabówka	P-1.PUH		7,1	45	0,16	10,7	35,5	213	710
	P-25.PUH	MP VI	9,7	29	0,33	14,6	48,5	291	970
	P-26.PUH		4,9	21	0,23	7,3	24,5	147	490
	P-4.PUH	MP VI	7,2	39	0,18	10,8	36,0	216	720
Gnaszyn-Kawodrza	S-35.PUH		66,2	252	0,26	99,3	331,0	1986	6620
	S-36.PUH		15,6	100	0,16	23,4	78,0	468	1560
	S-39.PUH		36,9	106	0,34	55,4	184,5	1107	3690
	S-40.PUH		14,0	42	0,33	21,0	70,0	420	1400
Dźbów	T-2.PUH		75,0	174	0,43	112,5	375,0	2250	7500
	T-20.PUH		58,9	42	1,40	88,3	294,5	1767	5890
	T-27.PUH		8,0	10	0,80	12,0	40,0	240	800
	T-34.PUH		16,5	50	0,33	24,8	82,5	495	1650
	T-40.PUH	MP XXIII	2,5	8	0,34	3,7	12,5	75	250
	T-45.PUH		15,2	115	0,13	22,8	76,0	456	1520
	T-58.PUH		6,6	24	0,28	9,9	33,0	198	660
	T-62.PUH	MP XXIII	5,9	42	0,14	8,9	29,5	177	590
	T-67.PUH		11,9	40	0,30	17,9	59,5	357	1190
	T-69.PUH		15,0	32	0,47	22,5	75,0	450	1500
	T-70.PUH		21,2	35	0,61	31,8	106,0	636	2120
Błeszno-Kręciwilk	U-42.PUH	nie wymaga*	11,1	30	0,32	16,7	55,5	333	1110

Tabl. II.7 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowej (PUH)

suma	** Nieprawidłowe wyrażenie **	** Nieprawidłowe wyrażenie **	0,40	** Nieprawidłowe wyrażenie **	** Nieprawidłowe wyrażenie **	** Nieprawidłowe wyrażenie **	** Nieprawidłowe wyrażenie **
objaśnienia skrótów użytych w tabeli:								
kol. „plan miejscowy”	nie wymaga*	teren przeznaczony w planie ogólnym obowiązującym do końca 2003 r. na cele inwestycji produkcyjnych, dla którego można wydać decyzję o warunkach zabudowy z godnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym						
	MP + nr	teren, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego						

Tabl. II.8 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy ośrodków handlowo-usługowych (CH, UH)

położenie terenu		plan miejscowy	pow. terenu w ha	istniejące działki geodezyjne		powierzchnia użytkowa w tys. m^2		liczba pracujących	
dzielnica	symbol terenu na rysunku studium			liczba	śr. pow. w ha	min.	max.	min.	max.
Wrzosowiak	I-6.CH	w trakcie	2,0	33	0,06	7,5	10,0	100	500
	I-7.CH	w trakcie	3,5	17	0,20	7,5	11,3	120	600
Stradom	G-26.UH	MP XXI	10,4	79	0,13	10,4	20,8	416	520
	G-38.UH	MP XXI	9,5	56	0,17	9,5	19,0	380	475
Wyczerpy-Aniołów	M-62.UH		6,7	33	0,20	6,7	13,4	268	335
	M-11.UH	MP XII	8,4	45	0,19	8,4	16,8	336	420
Dźbów	T-42.UH	MP XXIII	2,3	2	1,25	2,3	4,6	92	115
		[4] suma	42,8	265	0,16	52,3	95,9	1712	2965
objaśnienia skrótów użytych w tabeli:									
kol. „plan miejscowy”	MP + nr	teren, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego							
	w trakcie	miejscowy plan znajduje się w trakcie opracowania							

4) zmiana wprowadzona uchwałą nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8.11.2010 r.

Tabl. II.9 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy usług z zielenią urządzoną (U/ZU)

położenie terenu		plan miejscowy	pow. terenu w ha	istniejące działki geodezyjne		powierzchnia użytkowa w tys. m^2		liczba pracujących	
dzielnica	symbol terenu na rysunku studium			liczba	śr. pow. w ha	min.	max.	min.	max.
Częstochówka-Parkitka	E-12.U/ZU		6,7	40	0,17	10,1	16,8	101	337
	E-13.U/ZU	MP II	9,2	57	0,16	13,8	23,0	138	460
Stradom	G-41.U/ZU		5,1	27	0,19	7,6	12,8	76	253
Zawodzie-Dąbie	K-19.U/ZU	MP XVII	15,0	32	0,47	22,5	37,5	225	750
	K-7.U/ZU [33)]	*MP XXVII*	*28,7*	*106*	*0,27*	*11,5*	*28,7*	*430*	*861*
Mirów	L-36.U/ZU		3,9	15	0,26	5,8	9,8	58	193
	L-41.U/ZU	MP XVI	121,5	140	0,87	182,3	303,8	1823	6077
Wyczerpy-Aniołów	M-65.U/ZU	MP XV	6,1	32	0,19	9,2	15,3	92	307
	M-66.U/ZU	MP XV	4,0	52	0,08	6,0	10,0	60	200
Os. Północ	N-19.U/ZU	MP X	26,9	255	0,11	40,3	67,2	403	1343
Kiedrzyn	O-5.U/ZU	MP VIII	2,3	4	0,58	3,4	5,8	34	115
	O-5a.U/ZU	MP VIII	3,3	1	3,3	5,0	8,3	50	165
		suma	*231,7*	*760*	*3,49*	*315,9*	*536,5*	*3474*	*11111*

Tabl. II.9 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy usług z zielenią urządzoną (U/ZU)		
objaśnienia skrótów użytych w tabeli:		
kol. „plan miejscowy”	MP + nr	teren, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

33) zmiana wprowadzona uchwałą nr 726/XL/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 11 lipca 2013 r.

Poza terenami rozwojowymi wykazanymi w tablicach II.6 – II.10 nowe miejsca pracy będą mogły powstać także w obszarach przeznaczonych do zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu, rekreacji, rozrywki i innych funkcji towarzyszących (ZU/U). Nie podlegają one bilansowaniu, ponieważ zarówno wielkości powierzchni użytkowej ewentualnych obiektów, jak zatrudnienia w usługach są ściśle uzależnione od konkretnego programu użytkowego jaki zostanie zrealizowany w tych terenach i mogą różnić się w bardzo szerokim zakresie, poza tym perspektywa zagospodarowania tych terenów powiązanego z rozbudowaną ofertą usług jest jeszcze odległa w czasie.

Tabl. II.10 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów poprzemysłowych w obszarach wymagających rewitalizacji, o znacznych możliwościach przyrostu nowych miejsc pracy

symbol obszaru w Miejskim Programie Rewitalizacji	symbol terenu na rysunku studium	plan miejscowy	pow. terenu w ha	kierunek rewitalizacji – preferowana funkcja	powierzchnia użytkowa w tys. m^2		liczba pracujących	
					min.	max.	min.	max.
RP-1	B-9.CH		38,7	usługowo-handlowa	20,0	60,0	400	1600
	B-8.MWU	MP XVIII		usługowo-mieszkaniowa	29,0	48,0	290	1600
RP-4	B-12.MWU	MP XVIII	17,6	usługowo-mieszkaniowa	7,5	12,2	75	400
	B-13.MWU	MP XVIII		usługowo-mieszkaniowa	30,0	50,0	300	1700
RP-5	C-9.PUH		28,0	produkcyjna, usługowa, handlowa	8,4	14,0	700	5600
suma			** Nieprawidłowe wyrażenie **		94,9	184,2	1765	5860

objaśnienia skrótów użytych w tabeli:		
kol. „plan miejscowy”	MP + nr	teren, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
wskaźniki intensywności użytkowania terenu :		
tereny PUH		powierzchnia użytkowa w m^2 na 1 ha terenu : 3000 - 5000
		powierzchnia użytkowa w m^2 na 1 pracującego : 25 – 200
tereny MWU		powierzchnia użytkowa w m^2 na 1 ha terenu : 3000 - 5000
		powierzchnia użytkowa w m^2 na 1 pracującego : 30 – 100
tereny CH		powierzchnia użytkowa w m^2 na 1 ha terenu : 2000 - 7800
		powierzchnia użytkowa w m^2 na 1 pracującego : 25 – 50

3. Tereny otwarte

Kierunki zagospodarowania terenów otwartych obejmują:

- Ochronę przed zmianą sposobu użytkowania gruntów rolnych o relatywnie wysokim potencjale produkcyjnym, oznaczonych symbolem R I, o łącznej powierzchni ok. 822 ha (5,2% powierzchni ogólnej miasta);
- Ograniczenie zabudowy terenów ciągów ekologicznych oraz innych terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, których łączna powierzchnia zajmuje ok. 2000 ha (12,5% obszaru miasta).

– Wzbogacenie struktury przyrodniczej miasta, poprzez :

- Wzrost lesistości obszaru miasta, która obecnie wynosi 3,5% i należy do najniższych w województwie śląskim (przeciętna lesistość w skali województwa wynosi 32,1%, a w miastach na prawach powiatu – 27,2%). W kierunkach przeznaczenia terenu wskazane są obszary (oznaczone symbolem „ZL"), w których zalesienie powinno być podstawowym kierunkiem zagospodarowania, między innymi z uwagi na strukturę działek utrudniającą prowadzenie efektywnej gospodarki rolnej, w tym liczne odłogi. Zalesienie tych terenów pozwoli dwukrotnie zwiększyć lesistość miasta (po poziomu 7,1% powierzchni ogólnej – 1140 ha). Ponadto zgodne z polityką przestrzenną będzie zalesianie terenów rolnych o obniżonym potencjale produkcyjnym, oznaczonych symbolem R II. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi ok. 950 ha.
- Zwiększanie powierzchni terenów zieleni urządzonej oraz terenów służących celom rekreacji i sportu (oznaczonych symbolem „ZU" i „ZU/U" – łącznie o ok. 470 ha, docelowo powierzchnia tych terenów wynosić będzie ok. 1150 ha (7,2% obszaru miasta).

Zestawienie terenów przewidzianych do zagospodarowania zawiera tablica II.11.

Tabl. II.11 Wskaźniki dotyczące terenów przeznaczonych do zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej

symbol terenu na rysunku studium	kierunek zagospodarowania	plan miejscowy	pow. terenu w ha	liczba działek
B-4.ZU	zieleń urządzona przy Al. Jana Pawła II		0,8	18
B-17.ZU	park przy ul. Krakowskiej	MP XVIII	5,1	46
D-7.ZU	park Lisiniec		7,3	44
G-3.ZU	tereny rekreacyjne przy ul. Zaciszańskiej		12,7	57
G-13.ZU	zieleń urządzona przy Al. Niepodległości		2,4	5
G-14.ZU	zieleń urządzona przy Al. Niepodległości		1,9	4
H-2.ZU	zieleń urządzona przy Al. Niepodległości		2,0	16
K-62.ZU	zieleń urządzona przy ul. Szpitalnej		3,0	44
L-1.ZU	tereny rekreacyjne nad Wartą, Wyczerpy		21,5	91
L-28.ZU	tereny rekreacyjne nad Wartą, Wyczerpy		49,5	211
M-12.ZU	park osiedlowy, Rząsawa		1,5	3
M-61.ZU	park osiedlowy, Wyczerpy		1,2	21
M-52.ZU	tereny rekreacyjne nad Wartą Wyczerpy		78,6	321
N-12.ZU	park leśny Góry Kawie		19,6	32
P-32.ZU	tereny rekreacyjne w dolinie Szarlejki		14,6	117
P-35.ZU	tereny rekreacyjne w dolinie Szarlejki		16,1	81
P-46.ZU	park leśny Żabiniec		20,5	66
P-47b.ZU *24)*	zieleń urządzona przy ul. Gminnej	MP V	1,7	3
R-42.ZU	tereny rekreacyjne przy ul. Wałowej		19,0	50
R-46.ZU	park Lisiniec		44,7	43
S-18.ZU	tereny rekreacyjne przy ul. Huculskiej		2,7	7
T-38.ZU	park osiedlowy, Dźbów		0,7	7
U-19.ZU	tereny rekreacyjne Łąki Załogi		60,5	151
~~*K-7.ZU/U* *34)*~~	~~*tereny rekreacyjne Złota Góra*~~	~~*MP XVII*~~	~~*28,7*~~	~~*106*~~
K-22.ZU/U	tereny rekreacyjne Złota Góra	MP XVII	24,5	45
K-23.ZU/U	tereny rekreacyjne Złota Góra	MP XVII	29,7	35
25) P-47c.ZU/U	tereny zieleni przy ul. Gminnej	MP V	2,9	2
	razem tereny zieleni urządzonej		**444,7**	**1520**

24) zmiana wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r.

25) zmiana wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r.

26) zmiana wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r.

34) zmiana wprowadzona uchwałą nr 726/XL/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 11 lipca 2013 r.

4. Tereny wyłączone z zabudowy

Do terenów wyłączonych z zabudowy zalicza się, wskazane na rysunku studium:

– *obszary szczególnego zagrożenia powodzią* [35)] - położone w międzywalu oraz obejmujące strefę Q1 wyznaczoną przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej,

– obszary proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, o których mowa w punkcie II.C – zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium.

Na obszarach *szczególnego* zagrożenia powodzią zabrania się zabudowy oraz wykonywania innych robót i czynności określonych w ustawie prawo wodne.

Ponadto należy ograniczać lokalizację wszelkich obiektów budowlanych w obszarach występowania siedlisk roślin chronionych, gruntów organicznych oraz obszarach o złych i bardzo złych warunków geologiczno-inżynierskich *oraz w obszarach narażonych na zalanie wskutek: przelania się wód przez koronę wału, zniszczenie lub uszkodzenie budowli piętrzących albo wału* [35)], a także zagrożonych podtopieniami.

Obszary te wskazane są na rysunku studium, na mapie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz w opracowaniu ekofizjograficznym.

35) zmiana wprowadzona uchwałą nr 726/XL/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 11 lipca 2013 r.

II.C. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszary chronione oraz proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Na obszarze Częstochowy ochronie prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają następujące obszary:

- fragment Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd,
- otulina parku krajobrazowego,

wchodzące w skład Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego (ZPKWŚ), których granice oznaczone są na rysunku studium.

Zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarze parków krajobrazowych i otuliny określa Rozporządzenie nr 15/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 22 czerwca 1998 roku w sprawie ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych w woj. częstochowskim. Stanowią one, iż grunty rolne, leśne i inne nieruchomości pozostają w gospodarczym wykorzystaniu, ale podstawą gospodarowania powinna być zasada ekorozwoju, kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego oraz zachowanie równowagi ekologicznej, a także ochrona zasobów, szczególnych cech środowiska przyrodniczego i krajobrazu, wód i gleby, zasobów geologicznych i geomorfologicznych, szaty roślinnej i dziko żyjących zwierząt, zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, stosowanie w obiektach mieszkaniowych, usługowych i turystycznych form architektonicznych nawiązujących do regionu i krajobrazu, ograniczanie procesów degradujących środowisko, a także rekultywacja i likwidacja terenów zdegradowanych.

W celu zachowania szczególnie cennych wartości przyrodniczo-krajobrazowych obszarów, których obecny stan prawny nie zapewnia skutecznej ochrony, wskazuje się obszary określone w opracowaniu ekofizjograficznym dla miasta Częstochowy jako proponowane do objęcia stosownymi formami ochrony prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody :

- obszary występowania naturalnych zbiorowisk grądowych oraz chronionych gatunków roślin „Gąszczyk" i „Kokocówka",
- obszary zbiorowisk roślinności torfowiskowej wraz z licznymi stanowiskami gatunków flory objętych ochroną „Trzęślicowe Łąki pod Walaszczykami" i „Błeszno" ,
- fragment doliny Warty we wschodniej części miasta - od ulicy Zawodziańskiej do granicy administracyjnej, który wyróżnia się szczególnie malowniczym krajobrazem przełomu rzeki w paśmie wapiennych wzniesień,
- Góra Ossona - z okazałą wapienną wychodnią skalną na zachodnim zboczu oraz specyficznym składem gatunkowym roślinności.

Do czasu wprowadzenia nakazów i zakazów wynikających z aktów wprowadzających ochronę prawną, obszary te powinny być wyłączone z zabudowy.

Do obszarów wymagających zabezpieczenia przed przekształceniem istniejących warunków siedliskowych, a w szczególności ograniczenia wszelkich form zagospodarowania i użytkowania terenu mogących doprowadzić do degradacji tych warunków i ukształtowanych zbiorowisk roślinnych, zalicza się ponadto obszary występowania chronionych gatunków roślin.

Granice tych obszarów przedstawione są na mapach „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” .

W zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać również ochronę drzew chronionych i proponowanych do ochrony jako pomniki przyrody. W sąsiedztwie tych drzew zakazuje się lokalizacji obiektów mogących stanowić zagrożenie dla ich zachowania oraz wykonywania powierzchni nieprzepuszczalnych dla wody, a roboty ziemne nie mogą naruszać ich systemu korzeniowego. Lokalizację 11 istniejących drzew – pomników przyrody przedstawia rysunek studium, a 15 innych drzew o wymiarach pomnikowych, proponowanych do objęcia ochroną zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym - mapa uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

2. System terenów otwartych

Podstawową zasadą polityki przestrzennej w odniesieniu do środowiska przyrodniczego jest uformowanie ciągłego przestrzennie systemu terenów otwartych, z zasady chronionych przed zabudową.

Wiodącą funkcją systemu terenów otwartych jest przywrócenie równowagi przyrodniczej w skali miasta, w tym :

- zachowanie szczególnych wartości przyrodniczych i bioróżnorodności;
- zachowanie właściwych proporcji terenów otwartych do zainwestowanych;
- ochrona i kształtowanie warunków odtwarzania zasobów wód podziemnych oraz ich ochrona przed zanieczyszczeniem;
- utrzymanie ciągłości ekosystemów w skali ponadlokalnej, mając na uwadze położenie miasta na przecięciu korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym, które stanowią: dolina Warty oraz z doliny Stradomki i Konopki łączące obszary chronione o wysokim potencjalne przyrodniczym – Lasy Nad Górną Liswartą (będące obszarem węzłowym sieci ECONET rangi krajowej) z Jurą Krakowsko–Częstochowską (będącą obszarem węzłowym sieci ECONET o znaczeniu międzynarodowym);
- utrzymanie ciągłości ekosystemów w skali lokalnej, niezbędne dla trwałego zachowania walorów przyrodniczych obszarów proponowanych do objęcia ochroną, wymienionych w punkcie 1,
- zapewnienie właściwego przewietrzania obszarów zurbanizowanych miasta;
- ochrona krajobrazu kulturowego terenów otwartych.

Zasadniczym elementem systemu terenów otwartych są obszary oznaczone na rysunku studium symbolem „ZE" - pełniące funkcję ciągów ekologicznych. W większości są to tereny zieleni nieurządzonej lub tereny rolnicze położone w dnach dolin, które należy chronić przez zmianą sposobu użytkowania. Nowa zabudowa w tych obszarach może być dopuszczana w ograniczonym zakresie – zgodnie z kierunkami przeznaczenia terenu określonymi w części III studium, w przypadkach uzasadnionych potrzebą rozwoju systemów infrastruktury technicznej, urządzeń służących ochronie środowiska oraz tworzeniem warunków rekreacji i wypoczynku.

Łączna powierzchnia terenów zagospodarowanych na cele funkcji uzupełniających nie może przekroczyć 5% ogólnej powierzchni pasm ekologicznych oraz 15% indywidualnego terenu.

Nie użytkowane rolniczo dolinki, zadrzewienia śródpolne, obszary podmokłe oraz tereny stanowiące pozostałości ekosystemów istotnych dla zachowania bioróżnorodności, wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym dla miasta Częstochowy powinny być obejmowane ochroną poprzez stopniowe wyznaczanie użytków ekologicznych oraz wprowadzanie zakazu zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Budowa dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej powinna zapewniać zastosowanie rozwiązań lokalizacyjnych i technologii zapewniających minimalizację szkód w środowisku w trakcie budowy oraz uciążliwości w trakcie użytkowania, a także ochronę krajobrazu. W razie konieczności prowadzenia przewodów infrastruktury technicznej w poprzek dolin rzecznych, jeżeli konieczne jest umieszczenie ich nad ziemią, należy stosować rozwiązania projektowe zapewniające ich estetyczny wygląd i w miarę możliwości łączyć z budową kładek pieszo - rowerowych.

Tereny ciągów ekologicznych powinny wiązać się z terenami zieleni urządzonej o głównej funkcji rekreacyjnej, klimatycznej i estetycznej (obszary oznaczone na rysunku studium symbolami „ZU", „ZU/U"), kompleksami leśnymi (obszary oznaczone symbolem „ZL" i obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary oznaczone symbolami R I i R II) tworzącymi wraz z nimi ciągły przestrzennie, pierścieniowo-sieciowy układ. Zagospodarowanie terenów „ZU" „ZU/U" powinno odbywać się z poszanowaniem istniejących walorów przyrodniczych, zwłaszcza w obszarach występowania cennych zbiorowisk flory lub fauny stanowiących lokalne biocentra (np. Park Lisiniec).

Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej przedstawia rozdział II.D.

3. Pozostałe zasoby środowiska podlegające ochronie

3.1. Zasoby wód podziemnych[46)]

Obszary ochrony zasobów wodnych obejmują, określone na rysunku studium:

a) strefy zewnętrzne ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych :
   - "Rząsawy-Ogródki" (2 studnie),
   - "Mirów-Olsztyn" (zespół studni w Mirowie, Olsztynie i Srocku)
   - ujęcia przy ul. Łomżyńskiej,
   - *ujęcia „Wielki Bór";*

b) obszary wymagające zabezpieczenia wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, obejmujące strefy zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) oraz Użytkowych Poziomów Wód Podziemnych (UPWP) o wysokim stopniu zagrożenia.

W strefach ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych zabrania się:

- wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków, przy czym ścieki w postaci wód opadowych mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi w strefie ochrony pośredniej tylko po ich uprzednim zebraniu w szczelne systemy kanalizacji deszczowej oraz poddaniu procesowi oczyszczania przed wprowadzeniem do odbiornika,
- rolniczego wykorzystania ścieków oraz wylewania gnojówki i gnojowicy,
- składowania odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizowania podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną, przemysłową i usługową oraz ferm chowu zwierząt nie spełniających wymogów ochrony środowiska,
- wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych (zakaz ten dotyczy tylko strefy dla ujęcia przy ul. Łomżyńskiej).

W obszarach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) oraz Użytkowych Poziomów Wód Podziemnych (UPWP), którymi są tereny o wysokim stopniu zagrożenia zanieczyszczeniem wód podziemnych, zakazana jest lokalizacja składowisk odpadów, także odpadów obojętnych.

Zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych "WIELKI BÓR" w obszarze miasta Częstochowa i miejscowości Nowa Gorzelnia (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2012r. poz. 3390), na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody zabronione jest:

- *lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętne,*
- *lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,*
- *przechowywanie i składowanie odpadów promieniotwórczych,*
- *składowanie środków ochrony roślin i opakowań po tych środkach,*
- *wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem ścieków opadowych,*
- *lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz rurociągów do ich transportu,*
- *lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,*

Ponadto obowiązują ograniczenia:

- *budowy i rozbudowy dróg publicznych, z wyjątkiem dróg posiadających system odprowadzania ścieków i wód opadowych,*
- *budowy nowych ujęć, poza służącymi pozyskiwaniu wody dla potrzeb zwykłego korzystania z wód oraz ujęcia wody "WIELKI BÓR".*

W obszarach tych zabudowa powinna być przestrzennie skoncentrowana i obsługiwana systemem kanalizacji służącym do zbiorowego odprowadzania ścieków. Lokalizacja zagospodarowania lub użytkowania terenu mogącego być źródłem zanieczyszczenia wód podziemnych, bądź to w wyniku normalnego funkcjonowania lub w sytuacjach awaryjnych może

46) *zmiana wprowadzona Uchwałą Nr 34.VI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 stycznia 2015r.*

być dopuszczona jedynie pod warunkiem zastosowania najlepszej dostępnej techniki, jeżeli technika ta zapewni pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych.

3.2. Złoża kopalin

Obszary złóż surowców mineralnych podlegające ochronie zgodnie z ustawą prawo geologiczne i górnicze, obejmują, oznaczone na rysunku studium :

- złoża iłów ceramiki budowlanej: "Alina", "Anna I", "Bogumiła", "Gnaszyn", "Gnaszyn Górny", "Kawodrza", "Kawodrzanka", "Leszczyński", "Michalina", "Zofia",
- złoża kruszywa naturalnego: "Częstochowa-Rocha", "Grabówka II", "Grabówka III", Grabówka IV", "Grabówka – Ikara".

W planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwość wydobycia surowców zgodnie z koncesjami udzielonymi dla ustanowionych terenów górniczych oraz ochronę złóż nie objętych do tej pory koncesją. W związku z niepełnym udokumentowaniem złóż występujących na obszarze miasta dopuszcza się ich poszerzanie, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

Po zakończeniu eksploatacji należy zapewnić rekultywację terenu w sposób zabezpieczający wody podziemne przed zanieczyszczeniem.

Preferowane kierunki zagospodarowania niecek poeksploatacyjnych obejmują :

- dla surowców ilastych :
  - wyrobiska w obrębie których nastąpiła naturalna sukcesja roślinności, powiązane przestrzennie z systemem terenów otwartych należy rekultywować w kierunku wodnym oraz rekreacyjnym – zgodnie z kierunkami przeznaczenia terenu określonymi na rysunku studium dla obszarów przyległych do wyrobiska („ZU" , „ZU/U" „U/ZU"),
- pozostałe wyrobiska mogą być wypełnione neutralnym materiałem skalnym lub ziemnym i rekultywowane zgodnie z kierunkiem przeznaczenia określonym na rysunku studium dla obszarów przyległych do wyrobiska.

Obowiązuje zakaz składowania odpadów w wyrobiskach poeksploatacyjnych na obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych i ujęć wody.

II.D. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Określa się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku studium symbolem „R I" obejmujące kompleksy użytków rolnych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi.

W obszarach tych polityka przestrzenna gminy zmierza do trwałego utrzymania i ochrony funkcji rolniczej oraz wykluczenia nierolniczych sposobów użytkowania terenu, w tym rozwoju zabudowy mieszkaniowej nie związanej z obsługą terenów rolnych. Jako niezgodne z polityką przestrzenną traktowane będą propozycje zagospodarowania terenów o kierunku nierolniczym, w tym wnioski o sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem zalesienia terenu.

W planach miejscowych dla obszarów „R I" należy przyjmować ustalenia uwzględniające priorytet ochrony warunków kontynuacji produkcji rolniczej, w tym możliwości zmiany jej profilu oraz intensyfikacji.

W obszarach rolnych o obniżonym potencjale produkcyjnym, oznaczonych na rysunku studium symbolem „R II", obejmujących kompleksy użytków rolnych niższych klas bonitacyjnych, o rozdrobnionej strukturze działek rolnych, częściowo dotkniętych degradacją w wyniku dawnej eksploatacji rud żelaza, oraz obszary w obrębie których występują liczne odłogi, dopuszcza się zalesienie gruntów oraz ograniczone formy użytkowania rekreacyjnego, zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonymi w części III.

Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze określa rozdział II.H.

Podstawowym kierunkiem kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej powinien być wzrost lesistości, preferowany w obszarach przeznaczonych do zalesienia, określonych na rysunku studium oraz w Tabl. II.12.

Tabl. II.12 Tereny przeznaczone do zalesienia

symbol terenu na rysunku studium	pow. terenu w ha	liczba działek	symbol terenu na rysunku studium	pow. terenu w ha	liczba działek
K-88.ZL	49,7	44	P-31.ZL	51,8	87
L-61.ZL	60,4	246	P-40.ZL	3,6	289
M-71.ZL	22,0	140	T-4.ZL	19,8	93
O-1a.ZL	14,9	40			
O-7.ZL	35,6	91	T-10.ZL	1,0	48
P-7.ZL	0,8	79	T-33.ZL	24,4	96
P-20.ZL	30,3	177	T-77.ZL	15,5	69
			razem	**329,8**	**1499**

Należy dążyć do tworzenia zwartych powierzchni leśnych o obszarze co najmniej 10 ha, w celu umożliwienia prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej.

W lasach ochronnych pozostających w zarządzie PGL Lasy Państwowe, gospodarka leśna powinna być prowadzona w sposób w pełni uwzględniający "Wytyczne w sprawie doskonalenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych" wprowadzone przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zasady określone w "Wytycznych" powinny być stosowane również na terenie lasów nie stanowiących własności Państwa.

Wymaga to przyjęcia odpowiednich ustaleń w uproszczonym planie urządzenia lasu dla lasów niepaństwowych. Lasy niepaństwowe wymagają inwentaryzacji i uregulowania ich statusu formalnego. Dla rozdrobnionych powierzchni o obszarze mniejszym od 10 ha, dla których nie będzie możliwości połączenia w większe kompleksy, należy ustalić zasady gospodarki leśnej w decyzjach wydanych zgodnie z ustawą o lasach.

W porozumieniu z zarządcami lasów należy dążyć do zwiększenia wykorzystania terenów leśnych dla celów rekreacji, w szczególności poprzez urządzanie ścieżek turystycznych dla pieszych i rowerzystów, a także wyznaczanie miejsc piknikowych. Na terenach przeznaczonych do zalesienia dopuszcza się możliwość wyznaczania działek rekreacyjnych. Warunkiem będzie spełnienie zasad zagospodarowania ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym zadrzewienie określonej w planie części powierzchni działki.

II.E Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru

Na terenie Częstochowy ochronie prawnej poprzez wpis do rejestru zabytków, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami podlega 5 obszarów:

- historyczny układ urbanistyczny miasta Częstochowy w ramach dawnego założenia miejskiego,
- zespół klasztorny o.o. Paulinów na Jasnej Górze,
- 3 historyczne cmentarze: św. Rocha, Kule i żydowski oraz 139 obiektów lub zespołów budowlanych.

Granice tych obszarów oraz lokalizację obiektów, wymienionych w rozdziale I.F, przedstawiają mapy "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" oraz "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

W stosunku do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru obowiązuje:

- wymóg uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w wypadku podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku (art. 36 ustawy o ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami), zwłaszcza w wypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku, a także w razie wykonywania robót budowlanych w otoczeniu zabytku, dokonywania podziału nieruchomości, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku oraz umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów;
- w wypadku zagospodarowania zabytku na cele użytkowe - wymóg posiadania przez właściciela lub posiadacza zabytku dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku i możliwości jego adaptacji (z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości zabytku), a także uzgodnionego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków programu programu zagospodarowania i dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości oraz programu prac konserwatorskich.

Dla zapewnienia skutecznej ochrony zabytków, w szczególności właściwej ekspozycji obiektów oraz wartości dziedzictwa kulturowego nie będących obiektami budowlanymi, takich jak unikalne cechy układów urbanistycznych lub historycznych zespołów budowlanych, pożądane jest wpisanie do rejestru - w odniesieniu do zabytków znajdujących się już w rejestrze zabytków - ich otoczenia.

Działania te zapewnią niezbędne podstawy prawne do określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony zabytków oraz zapewnienia ich właściwego wyeksponowania.

2. Zasady ochrony innych zabytków nieruchomych

W odniesieniu do zabytków nie wpisanych do rejestru wojewódzki konserwator zabytków może przedstawić zalecenia konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku. Następuje to na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku.

Po założeniu ewidencji zabytków zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, co nastąpi w terminie do listopada 2006 r., sporządzony zostanie gminny program opieki nad zabytkami, którego ustalenia stanowić będą podstawę do:

- określenia potrzeb w zakresie ustanowienia w planach miejscowych stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary, na których należy wprowadzić stosowne do potrzeb ograniczenia, zakazy i nakazy mające na celu ochronę zabytków,
- określenia obszarów wymagających przekształceń - rewaloryzacji i odtworzenia zdegradowanych fragmentów układu urbanistycznego, w powiązaniu z Miejskim Programem Rewitalizacji.
- zapewnienia właściwej opieki nad zabytkami.

Wykaz zabytków nieruchomych nie wpisanych do rejestru zawarty jest w rozdziale I.F oraz w dokumentacji planistycznej sporządzonej na potrzeby studium (mapa "Środowisko kulturowe").

3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

W celu ochrony unikalnych wartości krajobrazu miasta, w tym ekspozycji widokowej Sanktuarium Jasnogórskiego i panoramy miasta z punktów widokowych na trasach turystycznych i pielgrzymkowych, a także kompozycji sylwety miasta na tle krajobrazu jurajskiego, należy kontrolować zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, nie dopuszczając do powstania dysharmonijnych elementów krajobrazu, takich jak dominanty konkurencyjne dla bazyliki Najświętszej Maryi Panny, obiekty o nadmiernych gabarytach, zespoły zieleni wysokiej lub zabudowy przesłaniające widok oraz inne elementy zagospodarowania o negatywnym wyrazie estetycznym.

Obszar ekspozycji panoramy Częstochowy i Sanktuarium Jasnogórskiego z ważniejszych punktów widokowych, wymagający szczególnie starannego kształtowania zagospodarowania, oznaczony jest na mapie "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

W wypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w tym obszarze, w projektach tych planów należy wprowadzać ustalenia dotyczące gabarytów i wysokości zabudowy, a także zasad kształtowania zieleni i innych elementów zagospodarowania przestrzennego, mające na celu harmonijne kształtowanie krajobrazu oraz ochronę ekspozycji Klasztoru na Jasnej Górze.

II.F Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

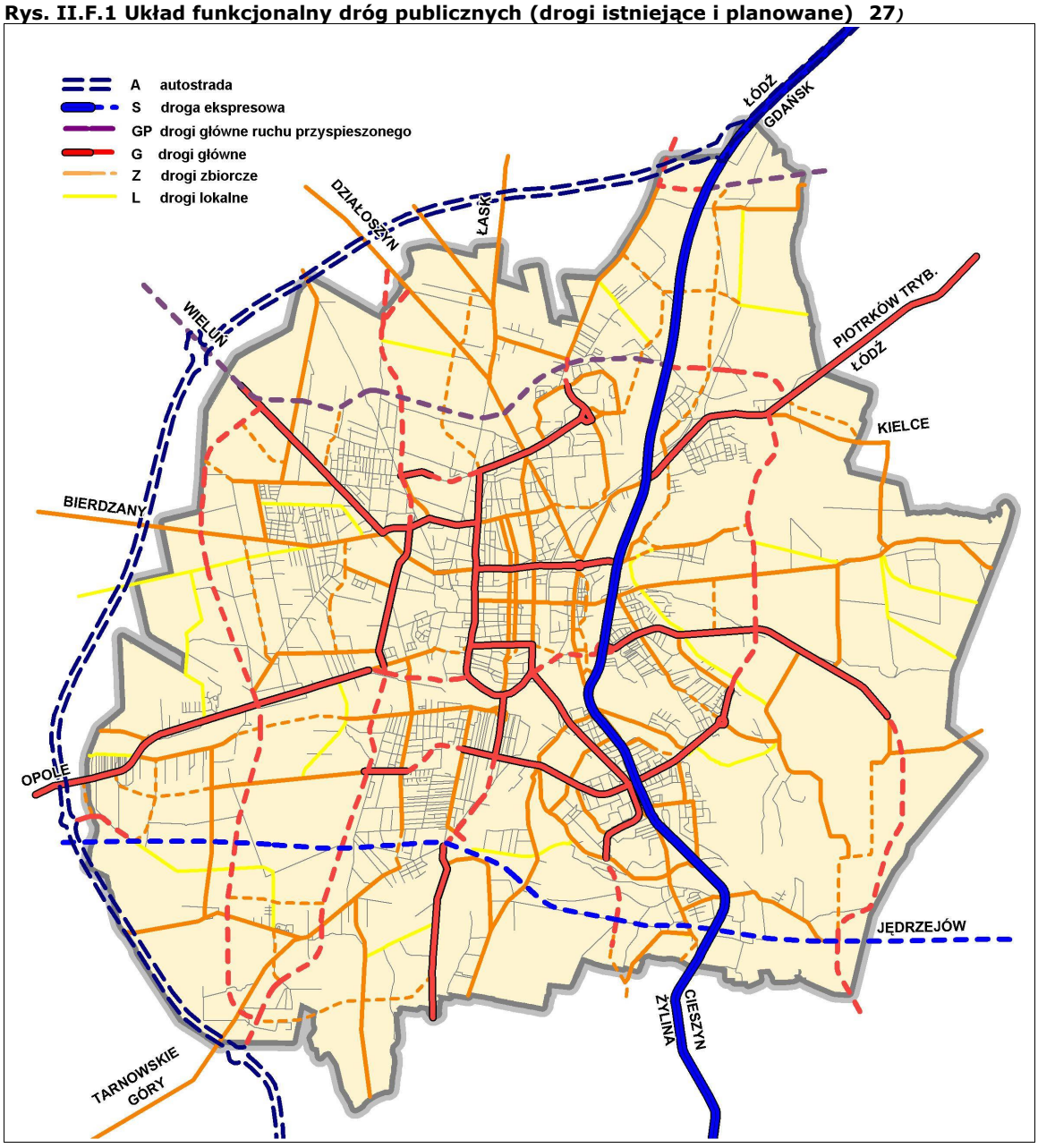
1. System transportu drogowego

1.1. Kierunki rozwoju podstawowego układu drogowego

Rozbudowa i modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami wynikającymi z klasyfikacji funkcjonalno-technicznej określonej na rysunku studium (mapa kierunków zagospodarowania przestrzennego), będzie zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie zapewnienia sprawności układu komunikacyjnego miasta.

Kierunki rozbudowy oraz klasyfikację funkcjonalną podstawowego układu drogowego miasta przedstawia rysunek studium – mapa kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki te w zasadniczych rozwiązaniach podtrzymują ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, który obowiązywał do końca roku 2003.

Rys. II.F.1 Układ funkcjonalny dróg publicznych (drogi istniejące i planowane) 27)



27) zmiana wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r.

Przyjmuje się, że kierunki rozwoju układu drogowego powinny być zweryfikowane niezwłocznie po opracowaniu przez Miejski Zarząd Dróg planu rozwoju sieci drogowej, uwzględniającego wyniki aktualnych badań ruchu samochodowego oraz prognozy ruchu, biorące pod uwagę budowę autostrady A-1 oraz drogi ekspresowej Opole – Kielce (tzw. Szlak Staropolski).

Realizacja autostrady A-1 spowoduje istotną poprawę zewnętrznej dostępności komunikacyjnej Częstochowy, dzięki powiązaniu z układem drogowym miasta w czterech węzłach:

- „Rząsawa" - z drogą krajową nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) w kierunku Łodzi i Warszawy,
- „Lgota" - z drogą krajową nr 43 (ul. św. Rocha) w kierunku Wielunia,
- „Blachownia" - z drogą wojewódzką nr 494 (ul. Przejazdowa) w kierunku Opola,
- „Zawodzie" - z drogą wojewódzką nr 908 (ul. Gościnna) w kierunku Gliwic.

Budowa autostrady stanowi szansę rozwoju gospodarki miasta, której wykorzystanie uwarunkowane jest rozbudową wewnątrzmiejskiego układu drogowego, w celu:

- odciążenia śródmieścia z ruchu tranzytowego,
- stworzenia bezpośredniej dostępności komunikacyjnej terenów przeznaczonych do aktywizacji gospodarczej, położonych w pobliżu planowanych węzłów autostrady.

Głównymi elementami układu wymagającymi budowy będą dwie obwodnice:

- południowa klasy S (droga krajowa nr 46 Opole – Kielce), łącząca węzeł „Blachownia" z ul. Bugajską,
- północna, łącząca planowany węzeł „Lgota" na drodze krajowej nr 43 (ul. św. Rocha) z drogą krajową nr 1 (w klasie GP) i dalej w kierunku wschodnim z drogą krajową nr 91 (w klasie G).

oraz łącząca te drogi zachodnia obwodnica śródmieścia w klasie G, zapewniająca powiązanie z węzłem „Zawodzie" trasą przebiegającą na zachód od ul. Kawodrzańskiej z wykorzystaniem ulicy św. Jadwigi i ul. św. Krzysztofa, do węzła z obwodnicą północną w rejonie skrzyżowania ulicy Mazowieckiej i Traugutta.

Droga krajowa nr 1 (Al. Wojska Polskiego) wymaga modernizacji do parametrów drogi klasy S.

Tabl. II.13 Klasyfikacja funkcjonalna układu drogowo – ulicznego Częstochowy

Oznaczenie	Nazwa ulicy	Odcinek	klasa ulicy	status
DROGI KLASY S /EKSPRESOWE/				
S.1	al. Wojska Polskiego		S	istniejąca
S.2	Bugajska	od projektowanej S.3 do granicy miasta	S	istniejąca do modernizacji
S.3	projektowana	od al. Wojska Polskiego do projektowanej S.2	S	projektowana
S.4	projektowana	od Sabinowskiej do al. Wojska Polskiego	S	projektowana
S.5	projektowana	od Żyznej do granicy miasta	S	projektowana
DROGI KLASY GP /GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO/				
GP.1	św. Rocha	od projektowanej GP.2 do granicy miasta	GP	istniejąca do modernizacji
GP.2	projektowana	od św.Rocha do Ludowej	GP	projektowana
GP.3	projektowana	od Ludowej do al. Wojska Polskiego	GP	projektowana
GP.4	projektowana	od al. Wojska Polskiego do granicy miasta	GP	projektowana do analizy
DROGI KLASY G /GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO/				
G.1	Okulickiego	od św. Rocha do Okulickiego	G	istniejąca
G.2	Okulickiego	od św. Krzysztofa do Szajnowicza-Iwanowa	G	istniejąca
G.3	św. Krzysztofa	od św. Rocha do Okulickiego	G	istniejąca
G.4	Szajnowicza-Iwanowa	od al. Jana Pawła II do Okulickiego	G	istniejąca
G.5	Szajnowicza-Iwanowa	od Okulickiego do Obrońców Westerplatte	G	istniejąca
G.6	Obrońców Westerplatte, al. Wyzwolenia	od Nowobialskiej do Fieldorfa Nila	G	istniejąca
G.7	Fieldorfa Nila	od Wyzwolenia do Sosabowskiego	G	istniejąca

Tabl. II.13 Klasyfikacja funkcjonalna układu drogowo – ulicznego Częstochowy				
Oznaczenie	**Nazwa ulicy**	**Odcinek**	**klasa ulicy**	**status**
G.8	Warszawska	od al. Wojska Polskiego do Rędzińskiej	G	istniejąca
G.9	Rędzińska	od Batalionów Chłopskich do granicy miasta	G	istniejąca
G.10	al. Jana Pawła II	od Szajnowicza-Iwanowa do Kiedrzyńskiej	G	istniejąca
G.11	al. Jana Pawła II	od Warszawskiej do al. Wojska Polskiego	G	istniejąca
G.12	Pułaskiego, Popiełuszki	od św. Ludwika do al. Jana Pawła II	G	istniejąca
G.13	Pułaskiego	od al. Bohaterów Monte Cassino do projektowanej G.38	G	istniejąca
G.14	1 Maja	od al. Bohaterów Monte Cassino do al. Wolności	G	istniejąca
G.15	Legionów	od al. Wojska Polskiego do Orlik-Rückemana	G	istniejąca
G.16	Legionów	od Faradaya do projektowanej G.33	G	istniejąca
G.17	Legionów	od projektowanej G.32 do projektowanej G.34	G	istniejąca
G.18	al. Pokoju	od al. Wojska Polskiego do Olsztyńskiej	G	istniejąca
G.19	Jagiellońska	od al. Bohaterów Monte Cassino do al. Wojska Polskiego	G	istniejąca
G.20	al. Bohaterów Monte Cassino	od Jagiellońskiej do Pułaskiego	G	istniejąca
G.21	Przejazdowa	od Tatrzańskiej do granicy miasta	G	istniejąca
G.22	Główna	od Tatrzańskiej do Warownej	G	istniejąca
G.23	św. Jadwigi	od Głównej do św. Rocha	G	istniejąca
G.24	św. Rocha	od Wręczyckiej do projektowanej GP.2	G	istniejąca
G.25	Nowobialska	od Bialskiej do projektowanej G.26	G	istniejąca
G.26	projektowana	przedłużenie Nowobialskiej do Obrońców Westerplatte	G	projektowana
G.27	projektowana	od Okulickiego do Nowobialskiej	G	projektowana
G.28	projektowana	od Bialskiej do projektowanej GP.2	G	projektowana do analizy
G.29	projektowana	od projektowanej GP.2 do Sejmowej	G	projektowana
G.30	projektowana	od Sosabowskiego do projektowanej GP.3	G	projektowana
G.31	projektowana	od św. Brata Alberta do al. Wojska Polskiego	G	projektowana do analizy
G.32	projektowana	od Legionów do Batalionów Chłopskich	G	projektowana
G.33	projektowana	od Olsztyńskiej do Legionów	G	projektowana do analizy
G.34	projektowana	od Bugajskiej do Legionów	G	projektowana do analizy
G.35	projektowana	od Bugajskiej do granicy miasta	G	projektowana do analizy
G.36	projektowana	od Krakowskiej do al. Wojska Polskiego	G	projektowana
G.37	projektowana	od al. Wolności do projektowanej G.36	G	projektowana
G.38	projektowana	od Głównej do Zaciszańskiej	G	projektowana
G.39	Jagiellońska	od Sabinowskiej do al. Bohaterów Monte Cassino	G	istniejąca
G.40	projektowana	od Polnej do Sabinowskiej	G	projektowana
G.41	Artyleryjska	od projektowanej G.43 do Matejki	G	istniejąca
G.42	projektowana	od projektowanej S.4 do Jagiellońskiej	G	projektowana
G.43	projektowana	od Konwaliowej do Głównej	G	projektowana
G.44	projektowana	od projektowanej S.5 do Konwaliowej	G	projektowana
G.45	projektowana	od projektowanej G.47 do projektowanej S.5	G	projektowana
G.46	projektowana	od projektowanej Z.151 do granicy miasta	G	projektowana
G.47	projektowana	od projektowanej G.46 do Leśnej	G	projektowana do analizy
G.48	projektowana	od Leśnej do projektowanej S.5	G	projektowana do analizy
G.49	projektowana	od Konwaliowej do Głównej	G	projektowana do analizy
G.50	projektowana	od projektowanej S.5 do granicy miasta	G	projektowana

Tabl. II.13 Klasyfikacja funkcjonalna układu drogowo – ulicznego Częstochowy				
Oznaczenie	**Nazwa ulicy**	**Odcinek**	**klasa ulicy**	**status**
G.51	Tatrzańska	od Przejazdowej do Podbiałowej	G	istniejąca do modernizacji
G.52	projektowana	od Podbiałowej do Wręczyckiej	G	projektowana do analizy
G.53[47)]	*projektowana*	*od drogi polnej powyżej Naftowej do św. Rocha*	*G*	*projektowana*
G.53a[47)]	*projektowana*	*od Wręczyckiej do drogi polnej powyżej Naftowej*	*G*	*projektowana do analizy*
G.54	projektowana	od al. Wojska Polskiego do Rędzińskiej	G	projektowana
DROGI KLASY Z /ZBIORCZE/				
Z.1	Sejmowa	od Ludowej do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.2	Młodości	od Ludowej do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.3	Ludowa	od Młodości do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.4	Ludowa	od Narcyzowej do Młodości	Z	istniejąca
Z.5	Ludowa	od Sejmowej do Narcyzowej	Z	istniejąca
Z.6	Kisielewskiego	od Obrońców Westerplatte do Ludowej	Z	istniejąca
Z.7	Narcyzowa	od św. Brata Alberta do Ludowej	Z	istniejąca
Z.8	Michałowskiego	od Wyzwolenia do Fieldorfa Nila	Z	istniejąca
Z.9	Sosabowskiego	od Wyzwolenia do Fieldorfa Nila	Z	istniejąca
Z.10	al. Wyzwolenia	od Fieldorfa Nila do Sosabowskiego	Z	istniejąca
Z.11	św. Brata Alberta	od Narcyzowej do projektowanej Z.119	Z	istniejąca
Z.12	św. Brata Alberta	od projektowanej Z.119 do projektowanej G.31	Z	istniejąca
Z.13	Połaniecka	od Zielnej do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.14	al. Armii Krajowej	od al. Jana Pawła II do Obrońców Westerplatte	Z	istniejąca
Z.15	Kiedrzyńska	od Kawiej do al. Armii Krajowej	Z	istniejąca
Z.16	Dekabrystów	od Szajnowicza-Iwanowa do al. Armii Krajowej	Z	istniejąca
Z.17	Dekabrystów	od al. Armii Krajowej do Kiedrzyńskiej	Z	istniejąca
Z.18	Dąbrowskiego	od al. Jana Pawła II do Dekabrystów	Z	istniejąca
Z.19	Kilińskiego	od al. Jana Pawła II do Dekabrystów	Z	istniejąca
Z.20	Dąbrowskiego	od al. Najświętszej Marii Panny do al. Jana Pawła II	Z	istniejąca
Z.21	Kilińskiego	od al. Najświętszej Marii Panny do al. Jana Pawła II	Z	istniejąca
Z.22	al. Kościuszki	od al. Najświętszej Marii Panny do al. Jana Pawła II	Z	istniejąca
Z.23	al. Najświętszej Marii Panny	od Popiełuszki do al. Kościuszki	Z	istniejąca
Z.24	al. Najświętszej Marii Panny	od al. Kościuszki do Krakowskiej	Z	istniejąca
Z.25	Nowowiejskiego	od Jana III Sobieskiego do al. Najświętszej Marii Panny	Z	istniejąca
Z.26	Śląska	od Jana III Sobieskiego do al. Najświętszej Marii Panny	Z	istniejąca
Z.27	Jana III Sobieskiego	od Pułaskiego do al. Wolności	Z	istniejąca
Z.28	Korczaka	od Słowackiego do Jana III Sobieskiego	Z	istniejąca
Z.29	al. Bohaterów Monte Cassino	od Pułaskiego do Słowackiego	Z	istniejąca
Z.30	al. Wolności	od Mickiewicza do al. Najświętszej Marii Panny	Z	istniejąca
Z.31	Krakowska	od Przechodniej do Placu Daszyńskiego	Z	istniejąca
Z.32	Mirowska	od Krakowskiej do al. Wojska Polskiego	Z	istniejąca
Z.33	Krakowska	od Mirowskiej do al. Jana Pawła II	Z	istniejąca
Z.34	Warszawska	od al. Jana Pawła II do Fieldorfa Nila	Z	istniejąca
Z.35	Fieldorfa Nila	od Wały Dwernickiego do Wyzwolenia	Z	istniejąca
Z.36	Warszawska	od Brzóski do al. Wojska Polskiego	Z	istniejąca
Z.37	Morsztyna	od Warszawskiej do Kraszewskiego	Z	istniejąca
Z.38	Batalionów Chłopskich	od projektowanej Z.126 do Rędzińskiej	Z	istniejąca
Z.39	Zawodziańska	od Mstowskiej do projektowanej Z.126	Z	istniejąca
Z.40	Drogowców	od al. Wojska Polskiego do projektowanej Z.128	Z	istniejąca

47) zmiana wprowadzona Uchwałą Nr 34.VI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 stycznia 2015r.

Tabl. II.13 Klasyfikacja funkcjonalna układu drogowo – ulicznego Częstochowy				
Oznaczenie	**Nazwa ulicy**	**Odcinek**	**klasa ulicy**	**status**
Z.41	Srebrna	przedłużenie Srebrnej do projektowanej Z.131	Z	istniejąca
Z.42	Mirowska	od al. Wojska Polskiego do Morenowej	Z	istniejąca
Z.43	Mirowska, Mstowska	od Głogowej do Turystycznej	Z	istniejąca
Z.44	Głogowa	od Legionów do Mirowskiej	Z	istniejąca
Z.45	Faradaya	od Legionów do Mirowskiej	Z	istniejąca
Z.46	Orlika-Rückemanna	od Podwala do Legionów	Z	istniejąca
Z.47	Podwale	od Ronda Dąbie do Hutników	Z	istniejąca do moderniazacji
Z.48	Żużlowa, Olsztyńska	od Szpitalnej do Legionów	Z	istniejąca
Z.49	Rejtana	od al. Pokoju do Rejtana	Z	istniejąca
Z.50	Bardowskiego	od projektowanej Z.134 do al. Wojska Polskiego	Z	istniejąca
Z.51	Łukasińskiego	od Okrzei do al. Pokoju	Z	istniejąca
Z.52	Okrzei	od al. Wojska Polskiego do Łukasińskiego	Z	istniejąca
Z.53	Limanowskiego	od al. Wojska Polskiego do Łukasińskiego	Z	istniejąca
Z.54	Bugajska	od projektowanej S.3 do al. Wojska Polskiego	Z	istniejąca
Z.55	al. Pokoju	od projektowanej Z.133 do al. Pokoju	Z	istniejąca
Z.56	al. Pokoju	od al. Pokoju do Ronda Dąbie	Z	istniejąca
Z.57	połączenie al. Pokoju i Legionów	od al. Pokoju do Legionów	Z	istniejąca
Z.58	Legionów	od Z.60 Legionów do G.17 Legionów	Z	istniejąca
Z.59	Legionów	od projektowanej Z.133 do Legionów	Z	istniejąca
Z.60	Legionów	przedłużenie Legionów do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.61	Różana	od Różanej do al. Wojska Polskiego	Z	istniejąca
Z.62	Bohaterów Katynia	od Różanej do Jesiennej	Z	istniejąca
Z.63	Bohaterów Katynia	od Rakowskiej do al. Wojska Polskiego	Z	istniejąca
Z.64	łącznik	od al. 11 Listopada do Bohaterów Katynia	Z	istniejąca
Z.65	al. 11 Listopada	od Jesiennej do Jagiellońskiej	Z	istniejąca
Z.66	Orkana	od al. 11 Listopada do Jagiellońskiej	Z	istniejąca
Z.67	Rydza-Śmigłego	od Jesiennej do Jagiellońskiej	Z	istniejąca
Z.68	Jesienna	od Jesiennej do Jagiellońskiej	Z	istniejąca
Z.69	Jesienna, Rakowska	od al. 11 Listopada do al. Wojska Polskiego	Z	istniejąca
Z.70	Bór, Korkowa	od projektowanej S.4 do Jagiellońskiej	Z	istniejąca
Z.71	Bór	od Jagiellońskiej do al. Niepodległości	Z	istniejąca
Z.72	Równoległa	od Jagiellońskiej do al. Niepodległości	Z	istniejąca
Z.73	al. Niepodległości	od Jagiellońskiej do 1 Maja	Z	istniejąca
Z.74	Równoległa	od al. Wolności do al. Wojska Polskiego	Z	istniejąca
Z.75	Bór	od al. Niepodległości do al. Wojska Polskiego	Z	istniejąca
Z.76	Krakowska	od al. Wojska Polskiego do projektowanej G.36	Z	istniejąca
Z.77	Piastowska	od projektowanej G.43 do al. Bohaterów Monte Cassino	Z	istniejąca
Z.78	Sabinowska	od Jagiellońskiej do Piastowskiej	Z	istniejąca
Z.79	Sabinowska	od projektowanej G.42 do Jagiellońskiej	Z	istniejąca
Z.80	Zaciszańska	od Piastowskiej do projektowanej G.38	Z	istniejąca
Z.81	Matejki	od projektowanej G.40 do Piastowskiej	Z	istniejąca
Z.82	Polna	od projektowanej S.5 do Artyleryjskiej	Z	istniejąca
Z.83	Korkowa	od projektowanej S.4 do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.84	Poselska	od Korkowej do Żyznej	Z	istniejąca
Z.85	Żyzna	od Dźbowskiej do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.86	Powstańców Warszawy, Dźbowska	od projektowanej G.45 do Zbyszka	Z	istniejąca
Z.87	Malownicza	od Zdrowej do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.88	Gościnna	od projektowanej G.47 do projektowanej G.45	Z	istniejąca

Tabl. II.13 Klasyfikacja funkcjonalna układu drogowo – ulicznego Częstochowy				
Oznaczenie	**Nazwa ulicy**	**Odcinek**	**klasa ulicy**	**status**
Z.89	Gościnna	od projektowanej G.47 do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.90	Leśna	od projektowanej G.48 do Powstańców Warszawy	Z	istniejąca
Z.91	Leśna	od Łowieckiej do projektowanej G.47	Z	istniejąca
Z.92	Busolowa	od Leśnej do projektowanej S.5	Z	istniejąca
Z.93	Busolowa	od projektowanej S.5 do Kolorowej	Z	istniejąca
Z.94	Konwaliowa	od Busolowej do projektowanej G.49	Z	istniejąca
Z.95	Konwaliowa	od projektowanej G.49 do projektowanej G.43	Z	istniejąca
Z.96	Kolorowa	od Przejazdowej do Rzepakowej	Z	istniejąca
Z.97	Piastowska	od Przestrzennej do projektowanej G.43	Z	istniejąca
Z.98	Drzewna, Festynowa	od Festynowej do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.99	Huculska	od Lwowskiej do św. Jadwigi	Z	istniejąca
Z.100	Główna	od projektowanej G.38 do św. Jadwigi	Z	istniejąca
Z.101	św. Barbary	od św. Jadwigi do św. Augustyna	Z	istniejąca
Z.102	Zaciszańska	od projektowanej G.38 do św. Barbary	Z	istniejąca
Z.103	al. Jana Pawła II	od Bialskiej do Popiełuszki	Z	istniejąca
Z.104	św. Rocha	od Bialskiej do św. Krzysztofa	Z	istniejąca
Z.105	św. Rocha	od św. Jadwigi do Wręczyckiej	Z	istniejąca
Z.106	Nowobialska	od Okulickiego do Nowobialskiej	Z	istniejąca
Z.107	Wyszyńskiego	od św. Jadwigi do projektowanej Z.142	Z	istniejąca
Z.108	Wręczycka	od Łęczyckiej do św. Rocha	Z	istniejąca
Z.109	Wręczycka	od Dobrzyńskiej do granicy miasta	Z	istniejąca
Z.110	Białostocka	od Wręczyckiej do Radomskiej	Z	istniejąca
Z.111	Radomska	od Wejherowska do św. Rocha	Z	istniejąca
Z.112	Ikara	od Radomskiej do św. Rocha	Z	istniejąca
Z.113	Ikara	od św. Rocha do projektowanej GP.2	Z	istniejąca
Z.114	Ikara	od projektowanej GP.2 do św. Kaspra del Bufalo	Z	istniejąca
Z.115	projektowana	od Sejmowej do Młodości	Z	rezygnacja z budowy drogi
Z.116	projektowana	od projektowanej GP.2 do Gruszowej	Z	projektowana do analizy
Z.117	projektowana	od Obrońców Westerplatte do projektowanej GP.2	Z	projektowana do analizy
Z.118	projektowana	od Sosabowskiego do projektowanej Z.119	Z	projektowana
Z.119	projektowana	od projektowanej Z.118 do św. Brata Alberta	Z	projektowana
Z.120	projektowana	od projektowanej Z.119 do projektowanej Z.124	Z	projektowana do analizy
Z.121	projektowana Zielna	od Meliorantów do projektowanej Z.124	Z	projektowana do analizy
Z.122	projektowana	od Połanieckiej do projektowanej GP.4	Z	projektowana
Z.123	projektowana Zielna	od projektowanej Z.120 do Połanieckiej	Z	projektowana
Z.124	projektowana	od projektowanej G.54 do projektowanej Z.121	Z	projektowana
Z.125	projektowana Solna	od Kraszewskiego do projektowanej G.54	Z	projektowana
Z.126	projektowana	od Zawodziańskiej do Rędzińskiej	Z	projektowana
Z.127	Dickensa	od projektowanej G.53 do Warszawskiej	Z	istniejąca do modernizacji
Z.128	projektowana	przedłużenie Drogowców do Dickensa	Z	projektowana
Z.129	projektowana	od Srebnej do Drogowców	Z	projektowana
Z.130	projektowana Srebrna	od Drogowców do projektowanej Z.128	Z	projektowana do analizy
Z.131	projektowana	od Srebnej do projektowanej G.32	Z	projektowana do analizy
Z.132	projektowana	od Legionów do Mirowskiej	Z	projektowana
Z.133	projektowana	od projektowanej G.34 do Legionów	Z	projektowana

Tabl. II.13 Klasyfikacja funkcjonalna układu drogowo – ulicznego Częstochowy				
Oznaczenie	**Nazwa ulicy**	**Odcinek**	**klasa ulicy**	**status**
Z.134	projektowana	od al. Pokoju do Sieroszewskiego	Z	projektowana do analizy
Z.135	projektowana Bohaterów Katynia	od Bohaterów Katynia do granicy miasta	Z	projektowana
Z.136	projektowana Kusocińskiego	od projektowanej Z.137 do Bohaterów Katynia	Z	istniejąca
Z.137	projektowana	od projektowanej S.4 do granicy miasta	Z	projektowana
Z.138	projektowana	od projektowanej S.4 do Jesiennej	Z	projektowana do analizy
Z.139	projektowana	od al. Wolności do Ogrodowej	Z	projektowana
Z.140	Śląska (przedłużenie)	od al. Bohaterów Monte Cassino do Jana III Sobieskiego	Z	istniejąca
Z.141	projektowana św. Augustyna	od Barbary do Pułaskiego	Z	projektowana
Z.142	projektowana	od Huculskiej do Wręczyckiej	Z	projektowana
Z.143	projektowana	od Ikara do projektowanej G.53	Z	projektowana
Z.144	projektowana	od Radomskiej do Goździków	Z	projektowana
Z.145	projektowana Koniecpolska	od Lwowskiej do Wręczyckiej	Z	projektowana
Z.146	projektowana	od Rzepakowej do Przestrzennej	Z	projektowana
Z.147	projektowana	od Busolowej do Przejazdowej	Z	projektowana
Z.148	projektowana Lakowa	od projektowanej Z.147 do Kolorowej	Z	projektowana
Z.149	projektowana Lakowa	od projektowanej S.5 do projektowanej Z.147	Z	projektowana
Z.150	projektowana	od projektowanej G.48 do projektowanej G.45	Z	projektowana
Z.151	projektowana	od projektowanej G.46 do Żyznej	Z	projektowana do analizy
Z.152	projektowana	od Dźbowskiej do projektowanej S.5	Z	projektowana do analizy
Z.153	projektowana	od Gościnnej do Leśnej	Z	projektowana do analizy
Z.154	projektowana Karpacka	od projektowanej G.45 do Gościnnej	Z	projektowana do analizy
Z.155	projektowana	od al. 11 Listopada do al. Wojska Polskiego	Z	projektowana
Z.156	Dekabrystów	od Kiedrzyńskiej do Fieldorfa Nila	Z	projektowana
Z.157	Nadrzeczna	od Krakowskiej do Mirowskiej	Z	projektowana
Z.158	projektowana Krakowska bis	od Mirowskiej do projektowanej G.36	Z	projektowana
Z.159	projektowana Krakowska bis	od projektowanej G.36 do Krakowskiej i al. Wojska Polskiego	Z	projektowana
Z.160 28)	projektowana	od św. Rocha do projektowanej GP.2	Z	projektowana
DROGI KLASY L - /LOKALNE – ważniejsze /				
L.1	Gruszowa	od projektowanej Z.116 do projektowanej G.29	L	istniejąca
L.2	Makuszyńskiego	od projektowanej Z.118 do św. Brata Alberta	L	istniejąca
L.3	Meliorantów	od Połanieckiej do granicy miasta	L	istniejąca
L.4	Komornicka	od Mirowskiej do projektowanej G.32	L	istniejąca
L.5	Hektarowa	od Krańcowej do Rozdolnej	L	istniejąca
L.6	Bursztynowa	od Krańcowej do Turystycznej	L	istniejąca
L.7	Srebrna	od Mirowskiej do projektowanej Z.129	L	istniejąca
L.8	Złota	od Legionów do Mirowskiej	L	istniejąca
L.9	Złota	od połączenia al. Pokoju i Legionów do Legionów	L	istniejąca
L.10	Kucelińska	od Rejtana do al. Pokoju	L	istniejąca
L.11	Grzybowska	od Korkowej do Jesiennej	L	istniejąca
L.12	Wypalanki	od Poselskiej do Korkowej	L	istniejąca
L.13	Zdrowa	od Malowniczej do Żyznej	L	istniejąca
L.14	Kopalniana	od Busolowej do Wilgowej	L	istniejąca
L.15	Lakowa	od Busolowej do projektowanej S.5	L	istniejąca

Tabl. II.13 Klasyfikacja funkcjonalna układu drogowo – ulicznego Częstochowy				
Oznaczenie	**Nazwa ulicy**	**Odcinek**	**klasa ulicy**	**status**
L.16	Przestrzenna	od Konwaliowej do projektowanej Z.146	L	istniejąca
L.17	Przestrzenna	od projektowanej Z.146 do Głównej	L	istniejąca
L.18	Marynarska	od Hodowlanej do Przejazdowej	L	istniejąca
L.19	Łomżyńska	od Energetyków do Wielkoborskiej	L	istniejąca
L.20	Wielkoborska	od projektowanej G.52 do granicy miasta	L	istniejąca
L.21	Wielkoborska	od projektowanej G.52 do projektowanej Z.145	L	istniejąca
L.22	Wielkoborska	od Koniecpolskiej do Wręczyckiej	L	istniejąca
L.23	Legnicka, Bełchatowska	od Białostockiej do Wręczyckiej	L	istniejąca
L.24	projektowana	od skrzyżowania Młodości i Ludowej do Sejmowej, z wykorzystaniem nowego przebiegu Sucharskiego	L	projektowana; do analizy na odcinku od L.25 do Z.4
L.25	projektowana	równoległa do Ludowej, włączona do Sejmowej w rejonie Północnej	L	projektowana

28) zmiana wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r.

1.2. Zasady rozwoju układu drogowego

Sieć drogowo-uliczna miasta powinna tworzyć hierarchicznie złożony układ, w którym:

- droga, na której średni dobowy ruch wyrażony w pojazdach umownych (SDR) przekracza 3000 pojazdów na dobę musi mieć klasę nie niższą niż Z oraz stosowne do niej parametry techniczne, określone na podstawie prognozy ruchu,
- klasyfikacja dróg klasy L i D może być ustalona na podstawie prognozy ruchu, lub przy wykorzystaniu urbanistycznych wskaźników ruchliwości dla charakterystycznych rodzajów zagospodarowania terenu, przy czym:
  - do dróg lokalnych (klasy L) zalicza się ulice, które, obok innych cech właściwych dla ich funkcji, przenoszą ruch samochodów o natężeniu nie przekraczającym 3000 pojazdów na dobę,
  - do dróg dojazdowych (klasy D) zalicza się drogi, na których natężenie ruchu nie przekracza 1000 pojazdów na dobę,
  - do dróg wewnętrznych zalicza się drogi, na których średni dobowy ruch (SDR) nie przekracza 500 pojazdów na dobę,
  - do dróg publicznych zalicza się, niezależnie od natężenia ruchu na drodze, ulice stanowiące dojazd do usług publicznych, w szczególności obiektów administracji publicznej, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i nauki lub ogólnodostępnych usług niepublicznych, w których następuje koncentracja ludności wymagająca zapewnienia warunków bezpieczeństwa publicznego,
  - parametry wszystkich dróg klasy L oraz dróg publicznych klasy D powinny być zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, a w sytuacji, gdy nie ma możliwości modernizacji drogi do właściwych parametrów - ze względu na istniejące wokół niej zagospodarowanie, ukształtowanie terenu lub niewspółmierne koszty społeczne i finansowe, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się ograniczenia w zakresie sposobu zagospodarowania przyległych terenów, który :
    - może pogorszyć warunki ruchu na drodze poniżej akceptowalnych poziomów,
    - stwarza zagrożenie bezpieczeństwa lub środowiska i zdrowia ludzi,
    - powoduje obniżenie wartości nieruchomości, poprzez utrudnienie ruchu lub parkowania na drodze, lub w inny sposób utrudnia korzystanie z tych nieruchomości w dotychczasowy sposób.

1.3. Obsługa transportu pasażerskiego

Głównym węzłem transportu pasażerskiego, w obrębie którego należy dążyć do integracji wszystkich środków transportu, powinien być obszar Częstochowskiego Centrum Komunikacyjnego w rejonie dworców PKP i PKS.

Alternatywnie ustala się możliwość lokalizacji punktu przesiadkowego międzynarodowej komunikacji autobusowej w rejonie węzła Al. Jana Pawła II i Al. Wojska Polskiego.

2. Infrastruktura techniczna

Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę w najbliższej perspektywie powinny obejmować przede wszystkim :

- wyeliminowanie azbestocementowych fragmentów sieci,
- wprowadzenie programu redukcji strat wody (obecnie 18% - ich eliminacja pokrywałaby w znacznym stopniu wzrost zapotrzebowania do roku 2025).

W związku z wyznaczeniem nowych terenów pod rozwój działalności produkcyjnej i usługowej, konieczna będzie rozbudowa przestrzenna sieci w celu zapewnienia obsługi tych obszarów. Perspektywa czasowa zagospodarowania tych terenów wiąże się z realizacją autostrady A-1 (rok 2011) oraz drogi krajowej nr 46.

System zaopatrzenia w wodę oraz obszary, w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – zaopatrzenie w wodę".

W zakresie systemu kanalizacji głównym kierunkiem rozwoju jest objęcie systemem kanalizacji sanitarnej całego obszaru miasta, w celu wyeliminowania zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do chronionych zbiorników wód podziemnych.

Następować to będzie poprzez rozbudowę systemów grawitacyjnych i tłocznych w ramach istniejących zlewni, w tym objętych programem ISPA - na terenie dzielnic Błeszno, Gnaszyn, Kawodrza, Grabówka, Kiedrzyn, Stradom, Mirów, oraz poprzez modernizację i rozbudowę Centralnej Oczyszczalni Ścieków "Warta".

Ponadto kierunki rozwoju systemu obejmą:

- bieżącą modernizację sieci, w celu zmniejszenia dopływu wód infiltracyjnych i przypadkowych, głównie przez likwidację podłączeń kanałów deszczowych do sanitarnych i uszczelnianie sieci,
- przebudowę kanałów o wyczerpanej przepustowości, rozbudowa systemów istniejących w taki sposób by zmaksymalizować liczbę podłączeń posesji istniejących.

System odprowadzania ścieków oraz obszary w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – kanalizacja sanitarna".

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych planowana jest budowa lokalnych systemów w następujących zlewniach:

a) rejon Kiedrzyn - Łapajówka - Józefka - Górki,

b) zlewnia Białki obejmująca: część Liszki, Kolonię Urzędniczą, część Parkitki, Liszkę Górną, Kolonię Grabówkę, Grabówkę i Żabiniec,

c) prawobrzeżna zlewnia Konopki obejmująca: Bór Wypalanki, Brzeziny Małe, Brzeziny Wielkie, Kuźnicę i Nową Kuźnicę,

d) lewobrzeżna zlewnia Konopki obejmująca uzupełnienia istniejącego systemu kolektorów Stradomia i Zacisza,

e) zlewnia Warty w rejonie Złotej Góry,

f) zlewnia Warty w Wyczerpach Górnych i Dolnych, w szczególności zabudowa w ciągach ulic Rędzińskiej i Batalionów Chłopskich,

g) zlewnia Warty w rejonie Mirowa i Hektarów, w szczególności zabudowa w ciągach ulic Mirowskiej, Mstowskiej, Hektarowej, Turystycznej, Prędziszów i Bursztynowej.

Inne konieczne do realizacji zadania to :

- montaż urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe zgodnie ze „Strategią odwodnienia, oczyszczania i zagospodarowania spływów opadowych i roztopowych z terenu miasta Częstochowy dla istniejących i projektowanych zlewni”,
- bieżące prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych poprawiających stan techniczny systemu rowów odwadniających.

W dalszej perspektywie (po realizacji autostrady A-1 (około roku 2011) oraz drogi krajowej nr 46) konieczna będzie rozbudowa przestrzenna systemu kanalizacji w celu zapewnienia obsługi nowych terenów wyznaczonych w studium pod rozwój działalności produkcyjnej i usługowej.

System odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz obszary, w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – kanalizacja deszczowa”.

Rozwój energetyki cieplnej zakłada następujące scenariusze rozwoju, każdorazowo przy założeniu pełnej termomodernizacji istniejących budynków:

- optymistyczny, zakładający pełne wykorzystanie terenów rozwojowych,
- zrównoważony - wykorzystanie 50% rezerw rozwojowych terenów produkcyjnych, usługowych i mieszkalnictwa o wysokiej intensywności, oraz 75% rezerw rozwojowych mieszkalnictwa jednorodzinnego,
- stagnacyjny - wykorzystanie 5% rezerw rozwojowych terenów produkcyjnych i usługowych, 10% rezerw dla budownictwa mieszkaniowego o wysokiej intensywności i 25% rezerw pod budownictwo jednorodzinne.

W źródłach ciepła i systemie przesyłowym istnieją rezerwy mogące zaspokoić potrzeby rozwojowe dla wszystkich tych wariantów.

W związku z tym należy zakładać, że wykorzystanie energii cieplnej powinno być priorytetowym kierunkiem zastępowania istniejących kotłowni lokalnych na paliwa stałe i ogrzewania piecowego, będącego źródłem niskiej emisji, zwłaszcza na obszarze śródmieścia.

Tabl. II.14. Prognoza zapotrzebowania na moc cieplną w MW

odbiorca	2005			2010			2015		
	opt.	zrówn.	stag.	opt.	zrówn.	stag.	opt.	zrówn.	stag.
mieszk. jednorodzinne	108	107	106	121	115	106	132	124	107
mieszk. wysokiej intensywn.	323	322	322	326	321	316	323	316	309
wytwórczość i usługi	289	289	289	362	324	289	412	347	288

System ciepłowniczy miasta oraz obszary w których możliwa jest jego rozbudowa przedstawia mapa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – zaopatrzenie w ciepło”.

Rozwój systemu zaopatrzenia w gaz umożliwi budowa gazociągów wysokiego ciśnienia:

a) relacji Lubliniec – Częstochowa ø 500 PN 8,4 MPa wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
b) relacji Częstochowa - Bobry ø 500 PN 6,4 MPa,
c) odgałęzienie od gazociągu do SRP Częstochowa ul. Zarankiewicza ø 200 PN 6,4 MPa,
d) odgałęzienie do projektowanej SRP Częstochowa ul. Drogowców ø 200 PN 6,4 MPa.

System gazowniczy oraz obszary, w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – zaopatrzenie w gaz”.

Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną obejmują następujące inwestycje:

a) budowa GPZ 110/15 kV przy ul. Legionów wraz z zasilająca linią napowietrzną 110 kV dla obsługi Częstochowskiego Parku Przemysłowego

b) budowa GPZ 110/15 kV w rejonie Wręczyckiej ("Liszka"), wraz z zasilającą linią napowietrzną 110 kV,

c) rozbudowa rozdzielni sieciowej 15/5 kV "Śródmieście" przy ul. Racławickiej do układu 110/15/6 kV wraz z ułożeniem zasilającej linii kablowej 110 kV z "SE Sikorskiego",

d) rozbudowa GPZ 30/6 kV "Sabinów" przy ul. Żyznej do układu 110/15/6 kV z budową linii zasilającej napowietrznej 110 kV,

e) rozbudowa GPZ 30/15 kV "Kuźnica" do układu 110/15 kV wraz z budową linii zasilającej napowietrznej 110 kV,

f) rozbudowa rozdzielni sieciowej 15 kV "Zawady" przy ul. Brzeźnickiej do układu 110/15 kV z budową linii zasilającej 110 kV.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących wyżej wymienione urządzenia energetyczne, należy uwzględnić tereny pod budowę i rozbudowę tych obiektów.

Ponadto nastąpi modernizacja GPZ 110/15/6 kV "Zawodzie" przy ul. Mirowskiej i "Stradom" przy ul. Filomatów, wynikająca z procesu ujednolicania napięcia rozdzielczego w mieście i przełączania pól 6 kV na napięcie 15 kV oraz budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi 15 kV i 1 kV, dla poprawy warunków zasilania odbiorców.

System elektroenergetyczny oraz obszary w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – zaopatrzenie w energię elektryczną”.

II.G. Obszary inwestycji celu publicznego

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

W ustaleniach planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego wymienione są następujące zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowane w Częstochowie:

Tabl. II.15 Zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego

Nazwa zadania		Lokalizacja	Dokument źródłowy
1.	Budowa autostrady A1	Gdańsk – Częstochowa – Gliwice - Ostrawa	Koncepcja Krajowa [1] Rozporządzenie RM [2]
2.	Modernizacja (przebudowa, budowa nowych odcinków) drogi krajowej nr 46	Opole - Częstochowa – Szczekociny	Strategia przebudowy dróg krajowych [3] Strategia Województwa [4]
3.	Budowa gazociągów wysokoprężnych ø500	Bobry – Częstochowa Lubliniec – Częstochowa	Koncepcja Krajowa [1]
Dokumenty ustalające zadania, w tym inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:			
[1] Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Przyjęta przez Radę Ministrów 5 października 1999 r. oraz przez Sejm Rzeczpospolitej Polskiej 17 października 2000 r.			
[2] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 sierpnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia sieci autostrad, dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obronnym (Dz. U. Nr 17 z 2003 r., poz. 1683)			
[3] Strategia przebudowy dróg krajowych w Polsce w latach 2003 – 2013. Ministerstwo Infrastruktury, sierpień 2003 r.			
[4] Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego na lata 2000 – 2015. Przyjęta Uchwałą nr I/24/1/2000 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 września 2000 r.			

2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obejmują:

a) planowane odgałęzienia gazociągów wysokoprężnych ø200 PN 6,4 MPa
   - do SRP Częstochowa ul. Zarankiewicza,
   - do projektowanej SRP Częstochowa ul. Drogowców;

b) planowane odcinki układu drogowego, za wyjątkiem położonych w granicach miasta fragmentów autostrady A-1 oraz planowanej drogi ekspresowej nr 46 relacji Opole – Kielce, oznaczonej na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolami S.2, S.3, S.4 i S.5;

c) planowane linie energetyczne 110 kV i stacje energetyczne:
   - 110/15 kV przy ul. Legionów (Częstochowski Park Przemysłowy) i w rejonie Wręczyckiej (Liszka), wraz z liniami 110 kV,
   - rozbudowa stacji Śródmieście i Sabinów do układu 110/15/6 kV z budową linii zasilającej 110 kV,
   - rozbudowa stacji Kuźnica i RS Zawada do układu 110/15 kV z budową linii zasilającej 110 kV.

II.H Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

1. Określa się obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16.

Tabl. II.16 Obszary, w których przewiduje się sporządzenie miejscowych planów

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 I	28,2	Ochrona obszaru najcenniejszego zabytku miasta - Pomnika Historii, Sanktuarium Najświętszej Maryi Panny na Jasnej Górze wraz z Parkiem Staszica i Parkiem 3 Maja	nie		
MP II	12,5	Ukształtowanie kompleksu usługowego, zapewniającego m.in. poprawę obsługi ruchu pielgrzymkowego i turystycznego, ochrona ekspozycji Sanktuarium	tak	tak	
MP III	20,3	– Umożliwienie zabudowy obszaru przeznaczonego do 2004 r. do urbanizacji (brak możliwości wydawania decyzji w trybie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), – określenie zasad dostępności komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury	tak	tak	
MP IV	233,8	– Określenie powiązań ulic Szajnowicza-Iwanowa oraz ciągu ulic św. Krzysztofa – Bialskiej z Obwodnicą Północną, – ukształtowanie układu ulic lokalnych, – umożliwienie zabudowy obszaru, którego większa część przeznaczona była do 2004 r. do urbanizacji (brak możliwości wydawania decyzji w trybie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), posiadającego dobrą dostępność komunikacyjną i rezerwy mediów, – uzyskanie zgody na przeznaczenie na cel nierolniczy części obszaru – określenie zasad rozwoju infrastruktury	tak	część	
MP V	77,5	– określenie zasad ukształtowania zabudowy lokalnego ośrodka usługowego (teren w rejonie ulic Radomskiej – św. Rocha) – *określenie przebiegu ulicy łączącej ul. św. Rocha z Obwodnicą Północną i zasad zagospodarowania przyległych terenów, zgodnie z kierunkiem przeznaczenia na cele zieleni urządzonej i usług* ***29)*** – *określenie zasad rozwoju uzbrojenia terenu dla potrzeb nowej zabudowy* 30*)*	tak	tak	
MP VI	48,4	– określenie przebiegu fragmentu planowanej zach. obwodnicy miasta oraz zasad jej powiązania z Obwodnicą Północną i ul. św. Rocha, a także układem dróg lokalnych, – określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu produkcyjno-usługowego (wymagane uzyskanie zgody nie nierolnicze przeznaczenie terenu)	tak	część	
MP VII	32,3	– Umożliwienie zabudowy obszaru przeznaczonego do 2004 r. do urbanizacji (brak możliwości wydawania decyzji w trybie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), – określenie zasad dostępności komunikacyjnej,w tym przebiegu planowanej drogi zbiorczej – określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej	tak	tak	
MP VIII	73,0	– Umożliwienie zabudowy obszaru przeznaczonego do 2004 r. do urbanizacji (brak możliwości wydawania decyzji w trybie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), – określenie zasad dostępności komunikacyjnej,w tym przebiegu planowanej drogi zbiorczej – określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej	nie dotyczy przeznacze-nia na cele nierolnicze wymagana zgoda na przeznacze-nie na cele nieleśne	brak zgody na zmianę przezna-czenia gruntów leśnych	
MP IX	61,0	– Umożliwienie zabudowy obszaru przeznaczonego do	tak	tak	tak –scalenie

Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą*	obowiązek sporządzenia
		2004 r. do urbanizacji (brak możliwości wydawania decyzji w trybie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), poprzez określenie zasad scalenia i ponownego podziału działek, – określenie zasad dostępności komunikacyjnej, – określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej			i powtórny podział
MP X	32,2	– Umożliwienie zabudowy obszaru przeznaczonego do 2004 r. do urbanizacji, z dostosowaniem ustaleń w zakresie funkcji terenu do istniejących ograniczeń (sieci WN) i kierunku przeznaczenia określonego w studium (usługi z zielenią urządzoną - brak możliwości wydawania decyzji w trybie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), – określenie zasad dostępności komunikacyjnej,w tym powiązania z Obwodnicą Północną, – zapewnienie ochrony i funkcjonalnego powiązania z Lasem Aniołowskim	tak	tak	
Sporządzenie planów MP XI - XII przewidywane jest po realizacji węzła "Rząsawa" autostrady A-1 i drogi krajowej S-1 i powinno być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania terenu, uwzględniającej zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenów (zwłaszcza w zakresie odprowadzania ścieków).					
MP XI	42,5	– określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkiem określonym w studium (produkcyjno-usługowo-handlowym), – określenie zasad udostępnienia komunikacyjnego, oraz rozwoju infrastruktury technicznej, – zapewnienie ochrony środowiska, zwłaszcza wód podziemnych oraz zabezpieczenie przyległych terenów rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej przed wpływem ewentualnych uciążliwości	tak	tak	
MP XII	546,5	– określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkiem określonym w studium (produkcyjno-usługowo-handlowym) strategicznego obszaru rozwojowego miasta położonego przy planowanym węźle Rząsawa autostrady A-1 i drogi S-1 (konieczność uzyskania zgody na nierolnicze przeznaczenie terenu), – określenie granic i zasad zagospodarowania węzła obsługi transportu samochodowego, – określenie zasad powiązań komunikacyjnych z drogą S-1 i lotniskiem Rudniki, a także zasad rozwoju infrastruktury technicznej, – zapewnienie ochrony środowiska, zwłaszcza wód podziemnych oraz zabezpieczenie przyległych terenów rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej przed wpływem ewentualnych uciążliwości	tak	nie	
MP XIII	115,8	– określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkiem określonym w studium (produkcyjno-usługowym)– konieczność uzyskania zgody na nierolnicze przeznaczenie terenu, – określenie zasad udostępnienia komunikacyjnego, w tym powiązania z drogą S-1 oraz rozwoju infrastruktury technicznej, – zapewnienie ochrony środowiska, zwłaszcza wód podziemnych oraz zabezpieczenie przyległych terenów rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej przed wpływem ewentualnych uciążliwości	tak	nie	
MP XIV	72,4	– Umożliwienie zabudowy obszaru przeznaczonego do 2004 r. do urbanizacji, z dostosowaniem ustaleń w zakresie funkcji terenu do istniejących ograniczeń (gazociąg wysokoprężny) i kierunku przeznaczenia określonego w studium (produkcyjno-usługowo-handlowym); konieczność uzyskania zgody na nierolnicze przeznaczenie dla fragmentu terenu, – określenie przebiegu drogi głównej łączącej ulicę Rędzińską z Al. Wojska Polskiego (obejście osiedla Wyczerpy Górne) – zapewnienie ochrony środowiska, zwłaszcza wód podziemnych	część	część	

Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą*	obowiązek sporządzenia
		Sporządzenie miejscowego planu przewidywane w dalszej kolejności, w razie wyczerpania istniejących rezerw terenu posiadających wystarczające uzbrojenie			
MP XV	39,9	– umożliwienie zabudowy obszaru, którego większa część przeznaczona była do 2004 r. do urbanizacji , z przyjęciem ustaleń zwiększających intensywność zabudowy (możliwość realizacji budownictwa wielorodzinnego), – określenie zasad zagospodarowania planowanego ośrodka usługowo-rekreacyjnego, – uzyskanie zgody na przeznaczenie na cel nierolniczy części obszaru – określenie zasad rozwoju infrastruktury	tak	część	
MP XVI	187,7	– określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania obszaru kompleksu usługowego z zielenią towarzyszącą położonego w Mirowie na zachód od ul. Głogowej, – określenie linii rozgraniczających ulicy Głogowej z przyjęciem klasy Z – zbiorczej, – przeznaczenie pasa terenu po północnej stronie ul. Legionów na cele produkcyjno-usługowe, – uzyskanie zgody na przeznaczenie na cel nierolniczy części obszaru – określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej – określenie zasad ochrony środowiska i krajobrazu Opracowanie planu może być podjęte po przedstawieniu przez inwestora koncepcji zagospodarowania obszaru na zasadzie zorganizowanego procesu inwestycyjnego	tak	część	
MP XVII	*95,4*	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad ochrony środowiska i krajobrazu	*nie*		
MP XVIII	115,6	– określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i przekształceń zabudowy w obszarze rewitalizacji miejskiej położonym pomiędzy torami kolejowymi, Al. Wojska Polskiego oraz na południe od ul. Mielczarskiego, – ustalenie linii rozgraniczających planowanej drogi głównej łączącej ul. 1 Maja z ul. Krakowską i Aleją Wojska Polskiego – utworzenie ciągów spacerowych Bulwary nad Wartą oraz powiązanych terenów zieleni urządzonej Sporządzenie miejscowego planu przewidywane w razie potrzeby kompleksowego rozwiązania planowanych dróg łączących ul. 1 Maja i Sobieskiego z ul. Krakowską oraz procesu przekształceń zagospodarowania otaczających terenów, położonych w obszarze rewitalizacji miejskiej	nie	tak	
MP XIX	43,7	– Przeznaczenie terenu na cele produkcyjno-usługowe, – uzyskanie zgody na nierolnicze przeznaczenie terenu dla części obszaru – określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej	część	tak	
MP XX	204,2	– lokalizacja węzła planowanej drogi krajowej Opole – Kielce z drogą ekspresową nr 1 oraz określenie powiązań terenów położonych wokół Alei Wojska Polskiego, pomiędzy ul. Bohaterów Katynia a doliną Warty, – określenie zasad skomunikowania nieruchomości po likwidacji wjazdów bramowych na Aleję Wojska Polskiego, w związku z jej planowaną modernizacją do parametrów klasy S – 5) – określenie lokalizacji hydrantów nadziemnych na sieci wodociągowej o średnicy DN 250, dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych 6) – zapewnienie ochrony cennego zespołu roślinności torfowiskowej i zespołu rekreacyjnego w rejonie stawu Bugaj	część	tak	

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 XXI	46,1	– ukształtowanie lokalnego ośrodka usługowo-handlowego dzielnicy Stradom, – określenie przebiegu planowanej drogi głównej	nie		
MP XXII	80,7	– określenie przebiegu planowanej drogi głównej – południowego obejścia ulicy Barbary oraz fragmentu planowanej drogi głównej – zachodniej obwodnicy śródmieścia na przedłużeniu ul. św. Jadwigi – określenie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania terenów przyległych – konieczność uzyskania zgody na nierolnicze przeznaczenie terenów	część	część	
MP XXIII	18,2	– określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych na południe od ulicy Leśnej oraz Powstańców Warszawy, w tym ukształtowanie lokalnego ośrodka usługowego dla dzielnicy Dźbów – określenie przebiegu planowanych ulic : zbiorczej na przedłużeniu ul. Kopalnianej oraz drogi głównej – planowanej zachodniej obwodnicy śródmieścia	część	tak	
MP XXIV		– określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania nieruchomości położonych w obszarze ograniczonym Al. Najświętszej Maryi Panny, ul. Wały Dwernickiego, Jasnogórska, Al. Kościuszki z określeniem zasad skomunikowania nieruchomości, obsługi parkingowej, wymogów bezpieczeństwa w tym dróg ewakuacyjnych	nie		
MP XXV		– określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru położonego w rejonie skrzyżowania ulic Łódzkiej i gen. Okulickiego, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium.	nie		
MP XXVI[7]		– określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium.	nie		
MP XXVII [36)]	*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*		
MP XXVIII [40)]	*11,0*	– *określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru położonego w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic Ikara i Radomskiej, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium, z zachowaniem zasady strefowania funkcji w taki sposób, aby funkcje usługowo-produkcyjne dopuszczone w obszarze koncentrować w jego części północnej, na styku z terenami o funkcji produkcyjno-usługowej,* – *określenie zasad zachowania, właściwej ekspozycji oraz udostępnienia obiektu bunkra należącego do systemu umocnień z okresu II wojny światowej.*	*nie*		
objaśnienia skrótów zastosowanych w tabeli : obszar był objęty zgodą* - w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do końca roku 2003.					

5) zmiana (usunięcie tekstu) wprowadzona uchwałą nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8.11.2010 r.
6) zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona uchwałą nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8.11.2010 r.
7) zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona uchwałą nr 459/XXV/2012 r. Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r.
29) zmiana (usunięcie tekstu) wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r.
30) zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r.
36) zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona uchwałą nr 726/XL/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 11 lipca 2013 r.
40) zmiana wprowadzona uchwałą nr 915/LI/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 kwietnia 2014 r.

Poza wyżej wymienionymi obszarami, przewiduje się, że potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może wystąpić również:

- dla terenów planowanych odcinków podstawowego układu drogowego, szczególnie inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym,
- dla terenów położonych w obszarach rewitalizacji.

Granice obszarów wymagających objęcia takimi planami będą określane w miarę potrzeb, po uszczegółowieniu koncepcji zagospodarowania terenów wykonywanych w ramach planowania rozwoju sieci drogowej oraz w ramach projektów związanych z realizacją Miejskiego Programu Rewitalizacji.

2. Określa się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

Budowa nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w tych obszarach wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale I.4 oraz w części III – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego - ustalenia szczegółowe dla obszarów o różnych kierunkach przeznaczenia".

3. Określa się obszary głównych przestrzeni publicznych miasta, których funkcjonalność i walory estetyczne mają zasadnicze znaczenie dla kształtowania wizerunku Częstochowy w oczach mieszkańców i przybyszów oraz dla wytwarzania więzi społecznych. Należą do nich:

- Stary Rynek,
- Plac I. Daszyńskiego,
- Plac Papieża Jana Pawła II,
- Plac W. Biegańskiego,
- Plac Pamięci Narodowej,
- place przed dworcami PKS i PKP.

Polityka przestrzenna miasta zmierzać będzie do powiązania tych przestrzeni publicznych w ciągły system – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium przedstawiającym kierunki zagospodarowania przestrzennego - poprzez systematyczne podnoszenie walorów użytkowych i estetycznych wyposażenia wymienionych obszarów oraz przyjmowanie rozwiązań dotyczących zagospodarowania łączących je ulic wraz z otaczającą zabudową, które będą:

- służyć kształtowaniu atrakcyjnych, unikalnych wnętrz urbanistycznych, w których właściwie eksponowane i zharmonizowane będą zarówno zachowane wartości historycznej zabudowy, jak dobra współczesnej kultury i architektury,
- dążyć do uprzywilejowania ruchu pieszych,
- kształtować funkcjonalne przestrzenie służące jako miejsca spotkań, wypoczynku i wydarzeń społeczno - kulturalnych.

II.I. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Określa się obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, objęte Miejskim Programem Rewitalizacji, oznaczone na mapie „Kierunki zagospodarowania przestrzennego", w tym:

- tereny rewitalizacji miejskiej, oznaczone na rysunku studium symbolem "RM1" i "RM 2", wymagające m.in.:
  - rehabilitacji zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i towarzyszących przestrzeni publicznych, w tym wprowadzenia nowych funkcji zapewniających tym obszarom witalność i nowe miejsca pracy,
  - eliminacji zagrożeń bezpieczeństwa publicznego lub patologii społecznych i ograniczenia obszarów wykluczenia społecznego,
  - modernizacji infrastruktury technicznej, w tym eliminacji ogrzewania piecowego oraz niskosprawnych kotłowni na paliwa stałe na rzecz rozwiązań niskoemisyjnych,
  - poprawy warunków obsługi komunikacyjnej i parkingowej;
- tereny rewitalizacji poprzemysłowej, oznaczone na rysunku studium symbolem "RP 1", "RP 2" i "RP 3", obejmujące obszary zlikwidowanych zakładów, wymagające m.in.:
  - rehabilitacji infrastruktury technicznej,
  - radykalnej poprawy stanu środowiska,
  - nadania nowych, trwałych funkcji miejskich – zgodnie z kierunkami zagospodarowania przyjętymi w polityce przestrzennej, z zachowaniem obiektów posiadających wartość historyczną i architektoniczną,
- tereny rewitalizacji poprzemysłowej, oznaczone na rysunku studium symbolem "RP 4", "RP 5", obejmujące obszary nieczynnych kamieniołomów i glinianek wymagające rekultywacji i zagospodarowania w kierunku zwiększenia powierzchni terenów zieleni.

CZĘŚĆ III

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW O RÓŻNYCH KIERUNKACH PRZEZNACZENIA

Szczegółowe ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.
Niniejszy rozdział określa:
– dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian w przeznaczeniu terenów,
– wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej planami miejscowymi

dla obszarów przedstawionych na rysunku studium, o niżej wymienionych kierunkach przeznaczenia terenów:

1. ZL tereny leśne oraz strefa zwiększania lesistości
2. ZE tereny otwarte w ciągach dolin /pasma ekologiczne/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo–krajobrazowym wymagające ochrony
3. ZU tereny zieleni urządzonej
4. ZU/U tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług
5. RI tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
6. RII tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym

6a. R II/PU tereny rolne wskazane dla rozwoju zabudowy usługowo-produkcyjnej

7. RIII/PU tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji strategicznych
8. RIII/MN tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego
9. MW tereny zabudowy wielorodzinnej
10. MN tereny zabudowy jednorodzinnej
11. UR/MN tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

11a. UR/MN I tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej o niskiej intensywności

12. CH tereny centrum miasta i subcentrów handlowo-usługowych
13. CU tereny zabudowy śródmiejskiej z przewagą usług publicznych
14. UH tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych
15. MWU tereny zabudowy mieszanej: wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej
16. U/MN tereny zabudowy mieszanej: usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
17. UKS teren Pomnika Historii Sanktuarium Jasnogórskie
18. PU I tereny przemysłowe
19. PU II tereny przemysłowo - usługowe
20. PUH tereny produkcyjno-usługowo-handlowe
21. U/ZU tereny usług z zielenią urządzoną
22. ZC tereny cmentarzy
23. TK tereny kolei
24. S, GP, G, Z, L – tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych

uwagi: *1. Do obszarów oznaczonych symbolem MW/MN oraz PU II/PUH odnoszą się ustalenia dla obszarów odpowiednio MW lub MN oraz PU II/PUH – zależnie od istniejącego stanu zagospodarowania,lub (w terenach niezainwestowanych) - od ustaleń jakie zostaną przyjęte w planach miejscowych przewidywanych do opracowania (istnieje możliwość wyboru jednego rodzaju zabudowy lub częściowego przeznaczenia na cele określone dla terenów odpowiednio MW i MN oraz PUII i PUH).[12)]). 2. Pojęcia "podstawowy" i "dopuszczalny" kierunek przeznaczenia terenów zdefiniowane są w p. 7 i 8 ustaleń ogólnych (str. II-5).*

12)*zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r.*

1. ZL - tereny leśne oraz strefa zwiększania lesistości

1.1	**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów**	– tereny leśne, w tym urządzenia i obiekty gospodarki leśnej, zgodnie z ustawą o lasach – inne rodzaje użytkowania przewidziane ustawą o lasach – wody płynące i stojące	
1.2	**Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów**	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
		a. tereny i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku b. działki rekreacyjne, na których może być dopuszczona zabudowa letniskowa (budynkami nie przeznaczonymi do całorocznego użytkowania)	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje budowę nowych obiektów lub wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – budowa nowych obiektów, lub wyznaczanie działek rekreacyjnych wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, – na terenie ZPKWŚ użytkowanie terenu w formie działek rekreacyjnych jest zakazane
		c. użytkowanie górnicze	– tymczasowe, zgodnie z terminem określonym w koncesji
		d. tereny rolne /utrzymanie istniejących terenów rolnych, w tym budowa obiektów związanych z obsługą rolnictwa i produkcją rolniczą/	– lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją rekreacyjną ani stwarzać uciążliwości dla pobliskich terenów mieszkaniowych
		e. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej f. inne obiekty służące celom publicznym g. parkingi i inne urządzenia związane z obsługą komunikacji	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
		h. wszystkie wymienione w pkt. a - g	– budowa obiektów dopuszczalna jest poza terenami, dla których obowiązuje zakaz zabudowy - wskazanymi na rysunku studium i wymienionymi w rozdziale II.B pkt. 4.
1.3	**Wytyczne do planów miejscowych** ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności: BRAK**	a. Ustalając przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami dopuszczalnymi należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym. b. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze. c. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem. d. Dla działek rekreacyjnych należy ustalić minimalne i maksymalne wielkości działek, zakaz zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej do całorocznego użytkowania oraz obowiązek zadrzewienia określonej części powierzchni działki. W wypadku dopuszczenia zabudowy letniskowej na działkach rekreacyjnych należy określić maksymalne gabaryty obiektów. W budynkach letniskowych należy wprowadzić zakaz instalacji systemów centralnego ogrzewania.	

2. ZE - tereny otwarte w ciągach dolin /pasma ekologiczne/oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, wymagające ochrony

2.1	**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów**	– użytki ekologiczne i inne tereny objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody – zadrzewienia i niewielkie powierzchnie leśne (do 10 ha) – tereny rolnicze, w tym stawy hodowlane – wody płynące i stojące – urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska	
2.2	**Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów**	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
		a. zieleń urządzona wraz z ciągami spacerowymi i rowerowymi b. tereny i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku c. parkingi i inne urządzenia związane z obsługą komunikacji	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje budowę obiektów lub wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przy czym udział terenów trwale zainwestowanych w obrębie obszaru wyznaczonego na rysunku studium nie może przekraczać 15% jego powierzchni
		d. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem składowisk odpadów	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje budowę obiektów lub wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2
		e. wszystkie wymienione w pkt. a - e	– budowa obiektów dopuszczalna jest poza terenami wskazanymi do wyłączenia spod zabudowy - wskazanymi na rysunku studium i wymienionymi w rozdziale II.B pkt 4 – należy uwzględniać zakazy obowiązujące w zewnętrznych strefach pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych – należy zachować istniejące naturalne zadrzewienia i zakrzewienia
2.3	**Wytyczne do planów miejscowych**	a. Ustalając przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami dopuszczalnymi należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w aktach prawnych powołujących tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz w opracowaniu ekofizjograficznym /dotyczy zwłaszcza występowania obszarów o złych i bardzo złych warunkach geologiczno-inżynierskich, gruntów organicznych oraz terenów zagrożonych podtopieniami/. b. Lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania dolin. c. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze. d. Zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej oraz składowania odpadów, gruzu i mas ziemnych. e. Zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa. f. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych.	
	➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP XVIII, MP XX, *MP XXVII***		

3. ZU - tereny zieleni urządzonej

3.1	**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów**	– tereny zieleni urządzonej (w tym ogrody działkowe, działki rekreacyjne), tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne – obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska – zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia, – wody płynące i zbiorniki wodne	
3.2	**Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów**	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
		a. obiekty usługowe : turystyczne, kulturalne, rozrywkowe, gastronomiczne uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie, a także obiekty administracyjne i mieszkalne w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania danego terenu	– wyłącznie jako towarzyszące terenom lub zespołom o funkcji sportowo-rekreacyjnej; lokalizacja może wymagać sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
		b. tereny rolne /utrzymanie istniejących terenów rolnych/ c. stawy hodowlane	– zakaz budowy obiektów związanych z obsługą rolnictwa i produkcją rolniczą
		d. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami e. inne tereny i obiekty służące celom publicznym, w tym cmentarze f. parkingi i inne urządzenia związane z obsługą komunikacji g. użytkowanie górnicze	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – użytkowanie górnicze dopuszczalne tymczasowo, zgodnie z posiadaną koncesją
		h. wszystkie wymienione w pkt. a - g	– budowa obiektów dopuszczalna jest poza terenami, dla których obowiązuje zakaz zabudowy - wskazanymi na rysunku studium i wymienionymi w rozdziale II.B pkt. 4 – udział terenów trwale zainwestowanych / nie wliczając terenów zajętych przez urządzenia infrastruktury technicznej/ w obrębie obszaru wyznaczonego na rysunku studium nie może przekraczać 20% jego powierzchni
3.3	**Wytyczne do planów miejscowych**	a. Ustalając przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami dopuszczalnymi należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym /dotyczy zwłaszcza występowania obszarów o złych warunkach geologiczno-inżynierskich, gruntów organicznych oraz terenów zagrożonych podtopieniami/. b. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych oraz zapewnienia ochrony terenów o dużej wartości przyrodniczo-krajobrazowej, w szczególności zachowania cennych zbiorowisk flory i fauny. c. Lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania dolin. d. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze e. Zakaz innej zabudowy niż określona w punkcie 3.1 i 3.2.	
	➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP I, MP XVII, MP XVIII**		

4. ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług

4.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– tereny zieleni urządzonej (w tym ogrody działkowe, działki rekreacyjne) – zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia, – zbiorniki wodne i wody płynące	
4.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne b. obiekty turystyki c. inne obiekty służące celom publicznym d. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami e. parkingi i inne urządzenia związane z obsługą komunikacji	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
	f. obiekty usługowe (gastronomiczne, kulturalne, rozrywkowe, handlowe) uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie, a także obiekty administracyjne i mieszkalne w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania danego terenu	– *wyłącznie jako towarzyszące terenom lub zespołom o funkcji sportowo-rekreacyjnej, powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – nie więcej niż 400 m^{2}* A)
	g. wszystkie wymienione w pkt. a - f	– budowa obiektów dopuszczalna jest poza terenami, dla których obowiązuje zakaz zabudowy - wskazanymi na rysunku studium i wymienionych w rozdziale II.B. pkt 4. – udział terenów zieleni w obrębie obszaru wyznaczonego na rysunku studium powinien wynosić co najmniej 50% – w obszarach zewnętrznych stref pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych oraz ochrony zbiorników wód podziemnych GZWP i UPWP - wymagane zastosowanie najlepszej dostępnej techniki w celu ochrony przed zanieczyszczeniem wód podziemnych
4.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP V, MP XVII, MP XVIII**	a. Ustalając przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami dopuszczalnymi należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym /dotyczy zwłaszcza występowania obszarów o złych warunkach geologiczno-inżynierskich, gruntów organicznych oraz terenów zagrożonych podtopieniami/. b. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych. c. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze. d. Zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej. e. Zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa.	

5. R I - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej			
5.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze, rybackie		
5.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów		**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a.	tereny produkcji rolniczej i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych	– zakaz lokalizacji ferm produkcji drobiu, trzody chlewnej i bydła oraz innych obiektów produkcji rolniczej mogących zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych ściekami w obszarach zewnętrznych stref pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych oraz ochrony zbiorników wód podziemnych GZWP i UPWP
	b.	tereny leśne	
	c.	drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
	d.	użytkowanie górnicze	– tymczasowe, zgodnie z terminem określonym w koncesji;
5.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP XII**	a. Zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy o funkcji nie związanej z rolnictwem. b. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zachowania zasady oszczędnego wykorzystania terenu, poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.		

6. R II - tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym

6.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz stawy hodowlane – zabudowa rolnicza, w tym mieszkaniowa - siedliskowa, związana z produkcją rolną oraz agroturystyczna – tereny leśne i zadrzewienia, – zbiorniki wodne i wody płynące – ogrody działkowe, – użytki ekologiczne	
6.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. tereny produkcji rolniczej i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, rybackich i leśnych	– zakaz lokalizacji ferm produkcji drobiu, trzody chlewnej i bydła oraz innych obiektów produkcji rolniczej mogących zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych ściekami w obszarach zewnętrznych stref pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych oraz ochrony zbiorników wód podziemnych GZWP i UPWP
	b. tereny i urządzenia sportowo-rekreacyjne i turystyczno-wypoczynkowe	– zmiany przeznaczenia dla tych funkcji nie dopuszcza się na gruntach, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
	c. zieleń urządzona w formie ogrodów lub działek rekreacyjnych użytkowanych indywidualnie, na których może być dopuszczona zabudowa letniskowa (budynkami nie przeznaczonymi do całorocznego użytkowania)	– lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania dolin
	d. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem składowisk odpadów	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
	e. użytkowanie górnicze	– tymczasowe, zgodnie z terminem określonym w koncesji
6.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK**	a. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa może podlegać modernizacji oraz rozbudowie, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze b. Ustalając przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami dopuszczalnymi należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym /dotyczy zwłaszcza występowania obszarów o złych i bardzo złych warunkach geologiczno-inżynierskich, gruntów organicznych oraz terenów zagrożonych podtopieniami/. c. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. d. Dla zabudowy na działkach rekreacyjnych należy ustalić dopuszczalne minimalne i maksymalne wielkości działek oraz gabaryty obiektów. W budynkach letniskowych należy wprowadzić zakaz instalacji systemów centralnego ogrzewania.	

6a. R II/PU - tereny rolne wskazane dla rozwoju zabudowy usługowo-produkcyjnej

6a.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– obiekty produkcji rolniczej związane z prowadzeniem produkcji roślinnej i ogrodniczej – tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze – tereny leśne i zadrzewienia, zieleń izolacyjna	
6a.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. obiekty obsługi rolnictwa b. zakłady rzemieślnicze, małe przedsiębiorstwa usługowe, usługowo- produkcyjne i produkcyjne c. składy, magazyny d. handel hurtowy i giełdowy e. sprzedaż: samochodów i maszyn, opału i materiałów budowlanych	– maksymalna dopuszczalna wielkość obiektów: powierzchnia działki - 5000 m2, powierzchnia użytkowa obiektu – do 1000 m2, liczba zatrudnionych - do 50 osób – warunkiem lokalizacji inwestycji jest zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej – warunkiem lokalizacji inwestycji jest zapewnienie odpływu wód deszczowych z całego terenu, z uwzględnieniem ukształtowania terenu
	f. obiekty produkcji rolniczej związane z prowadzeniem produkcji zwierzęcej	– zakaz lokalizacji ferm – wymagane ograniczenie wielkości prowadzonej hodowli
	g. drogi publiczne h. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i. obiekty służące ochronie środowiska	– przebieg dróg winien zapewnić możliwość grawitacyjnego odprowadzenia ścieków i wód deszczowych – zakaz lokalizacji obiektów gospodarowania odpadami
6a.3 Wytyczne do planów miejscowych	1. Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów należy określić, które spośród podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów określonych w pkt 6a.1 i 6a.2 mogą być realizowane, biorąc pod uwagę: – ich potencjalną uciążliwość dla terenów sąsiadujących, w tym szczególnie powodowanych przez hałas lub zanieczyszczenie powietrza – możliwość zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz odprowadzenia ścieków 2. Plany miejscowe muszą różnicować sposób zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów poprzez określenie warunków zagospodarowania terenów w sposób rozgraniczający potencjalnie konfliktowe sposoby użytkowania, w tym poprzez wprowadzenie dodatkowych ograniczeń lub zakazu lokalizacji określonych rodzajów użytkowania 3. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa może podlegać modernizacji oraz rozbudowie, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze 4. Zakaz zabudowy i zagospodarowania terenów mogących niekorzystnie wpłynąć na czystość wód	
6a.4 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania	1. Teren dopuszczony do zabudowy niskiej (budynków parterowych o wysokości do 12 m npt) 2. Wymagane zróżnicowanie powierzchni biologicznie czynnej (minimum 30%) i powierzchni zabudowy (maksymalnie 30%) - w zależności od ustalonej funkcji zabudowy	

7. R III/PU - tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji strategicznych

7.1	**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów**	– tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze, z możliwością realizacji zabudowy związanej z produkcją rolną – zbiorniki wodne i stawy hodowlane – zadrzewienia, użytki ekologiczne	
7.2	**Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów**	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
		a. tereny produkcji rolniczej i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, rybackich i leśnych b. zalesienie	– zakaz lokalizacji ferm produkcji drobiu, trzody chlewnej i bydła oraz innych obiektów produkcji rolniczej mogących zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych ściekami na obszarze ochrony zbiorników wód podziemnych – zakaz zabudowy mieszkaniowej
		c. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
		d. tereny produkcyjno usługowe – zgodnie z ustaleniami dla obszarów PU	– zmiana przeznaczenia przewidywana w perspektywie, po realizacji przynajmniej 1 z planowanych dróg: klasy GP (droga krajowa Opole – Kielce) lub klasy G (zachodnie obejście śródmieścia, odcinki oznaczone symbolami G-52 – G-55) – realizacja zabudowy produkcyjno-usługowej uzależniona jest od stworzenia możliwości zasilania w energię (m.in. budowa odcinka linii 110 kV oraz GPZ – zgodnie z założeniami do Planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe) – realizacja wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
7.3	**Wytyczne do planów miejscowych**	a. Do czasu realizacji infrastruktury technicznej umożliwiającej aktywizację inwestycyjną obszaru – zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z produkcją rolniczą.	
	➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP IV, MP VII**	b. Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu należy uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym, w tym występowanie gruntów organicznych na części obszaru. c. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem poszanowania zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.	

8. RIII/MN tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego

8.1	**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów**	– tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze, z możliwością realizacji zabudowy związanej z produkcją rolną – zbiorniki wodne i stawy hodowlane – zadrzewienia, użytki ekologiczne	
8.2	**Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów**	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
		a. tereny produkcji rolniczej i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, rybackich i leśnych b. zalesienie	– zakaz lokalizacji ferm produkcji drobiu, trzody chlewnej i bydła oraz innych obiektów produkcji rolniczej mogących zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych ściekami na obszarze ochrony zbiorników wód podziemnych – zakaz zabudowy mieszkaniowej
		c. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej	– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
		d. tereny budownictwa mieszkaniowego – zgodnie z ustaleniami dla obszarów MN	– zmiana przeznaczenia przewidywana w perspektywie, po wyczerpaniu rezerw terenów wyznaczonych pod zabudowę oraz realizacji planowanych odcinków układu drogowego niezbędnych do zapewnienia dostępności komunikacyjnej – realizacja zabudowy wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
8.3	**Wytyczne do planów miejscowych**	a. Do czasu realizacji infrastruktury technicznej umożliwiającej aktywizację inwestycyjną obszaru – zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z produkcją rolniczą.	
	➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP IV, MP VII**	b. Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu należy uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym, w tym występowanie gruntów organicznych na części obszaru. c. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem poszanowania zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.	

9. MW – tereny zabudowy wielorodzinnej

9.1	**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów**	– zabudowa wielorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych – obiekty zbiorowego zamieszkania, z wyjątkiem zakładów karnych – obiekty sakralne i cmentarze przykościelne – parkingi i garaże, w tym wielopoziomowe oraz podziemne – sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – zieleń osiedlowa ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna
9.2	**Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów**	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia** / **ograniczenia zmian przeznaczenia**
		a. obiekty administracyjno-biurowe b. inne usługi publiczne i komercyjne dla mieszkańców, w tym obiekty handlu detalicznego oraz zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2. c. nieuciążliwa działalność produkcyjna prowadzona w obiektach typu biurowego – zakaz lokalizacji rodzajów użytkowania pogarszających jakość środowiska zamieszkania , np. uciążliwych obiektów przemysłowych, handlu hurtowego, giełdowego, sprzedaży pojazdów i maszyn na otwartym powietrzu, funkcji transportowych, obiektów infrastruktury technicznej
		d. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na istniejących wolnych działkach, które nie mogą być wykorzystane pod zabudowę wielorodzinną lub na zasadach określonych w planie miejscowym, pod warunkiem racjonalnego wykorzystania istniejącego uzbrojenia terenu
		e. stacje paliw z zapleczem usługowym f. sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym – tylko na podstawie planu miejscowego
9.3	**Wytyczne do planów miejscowych**	W planach miejscowych należy określić : – *maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych - do 400 m^2, a dla innych obiektów handlu detalicznego - do 2000 m^2 oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, parkowania oraz możliwość skutecznego zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej przez uciążliwością funkcjonowania obiektów handlowych;* [B)] – rodzaje usług dopuszczalnych (spośród określonych w pkt 9.2) oraz warunki ich dopuszczenia podyktowane potrzebami ochrony środowiska i zdrowia ludzi, zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, a także zakaz lub warunki dopuszczenia zmian sposobu użytkowania lokali na cele usługowe w budynkach wielorodzinnych – wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz potrzeb zapewnienia wystarczającej powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej i liczby miejsc do parkowania pojazdów – w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych od zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów – zasady kształtowania ogólnodostępnych terenów zieleni, których powierzchnia powinna wynosić co najmniej 1 m^2/ 1 mieszkańca
	➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP IV, MP XV**	

10. MN – tereny zabudowy jednorodzinnej

10.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych – sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna	
10.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	– o wysokości do 3 kondygnacji
	b. usługi publiczne i komercyjne dla mieszkańców, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2 [C)] c. obiekty administracyjno-biurowe o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru d. obiekty sakralne i cmentarze przykościelne e. obiekty zbiorowego zamieszkania, z wyjątkiem zakładów karnych, f. parkingi publiczne, garaże w zespołach	– zakaz lokalizacji uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi i obniżających estetykę otoczenia rodzajów użytkowania, np. obiektów przemysłowych, funkcji transportowych, obiektów infrastruktury technicznej, składowania złomu i innych surowców wtórnych, hodowli zwierząt i hoteli dla zwierząt – usługi handlu detalicznego i gastronomii można lokalizować tylko wzdłuż dróg publicznych o odpowiednich parametrach (zalecana lokalizacja przy drogach klasy L lub wyższej) – zakaz lokalizacji usług o ponadlokalnym zasięgu oddziaływania
	g. stacje paliw z zapleczem usługowym *h. obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży od 400 m^2 do 1000 m^2* [C)] i. sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym	– tylko na podstawie planu miejscowego – zakaz handlu targowiskowego, hurtowego, giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego i podobnych rodzajów użytkowania, konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej
10.3 Wytyczne do planów miejscowych	a. Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału a działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym.	
➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP IV, MP V, MP IX, MP XV, MP XX**	b. W planach miejscowych należy określić : – które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu określonych w pkt 10.2 mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania (natężenie ruchu samochodowego, ruch pojazdów ciężarowych, możliwość zabezpieczenia wód i gleby przed zanieczyszczeniem ściekami lub odpadami) – a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania lub ich odizolowanie od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, – *maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych - do 400 m^2, a dla innych obiektów handlu detalicznego - do 1000 m^2 oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, parkowania oraz możliwość skutecznego zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej przez uciążliwością funkcjonowania obiektów handlowych;* [D)] – wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze ZPKWŚ i jego otuliny, a także w strefach ochrony ujęć wód podziemnych, – hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego.	

11. UR/MN – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

11.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych – obiekty sakralne i cmentarze przykościelne – *usługi publiczne i komercyjne, w tym sklepy spożywcze o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2 oraz inne obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2 E)* – sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – parkingi publiczne, garaże w zespołach – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna	
11.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna b. obiekty zbiorowego zamieszkania, z wyjątkiem zakładów karnych	– o wysokości do 4 kondygnacji
	c. zakłady rzemieślnicze d. małe przedsiębiorstwa usługowe i produkcyjne e. bazy transportowe, składy, magazyny f. handel hurtowy, giełdowy i targowiskowy g. sprzedaż samochodów i maszyn h. stacje paliw z zapleczem usługowym i. obiekty produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa j. skup surowców wtórnych	– maksymalna dopuszczalna wielkość obiektów : powierzchnia działki - 5000 m^2, powierzchnia użytkowa obiektu – do 1000 m^2, liczba zatrudnionych - do 50 osób – w obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych wskazanych na rysunku studium działalność produkcyjna i usługowa związana z wytwarzaniem ścieków mogących być źródłem zanieczyszczenia wód lub gleby dopuszczalna jest tylko pod warunkiem odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej – miejscowe plany mogą wprowadzić dodatkowe ograniczenia lub zakaz lokalizacji obiektów wymienionych w pkt. c - j
11.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP V, MP VI, MP VIII, MP XII, MP XIII, MP XIV, MP XVI, MP XVII, *MP XXVII***	a. Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału a działki budowlane należy uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania i zabudowy określone w opracowaniu ekofizjograficznym. b. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych. c. W planach miejscowych należy określić : – warunki zagospodarowania terenów zgodnie z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu określonymi w pkt 11.2, a w razie potrzeby rozgraniczenie potencjalnie konfliktowych sposobów użytkowania lub zakaz lokalizacji niektórych w danym obszarze, – zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, – wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, a także w zewnętrznych strefach pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych – hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego.	

11a. UR/MN I– tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej o niskiej intensywności

11a.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – usługi publiczne i komercyjne – tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze – tereny leśne i zadrzewienia, zieleń izolacyjna	
11a.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. zakłady rzemieślnicze, małe przedsiębiorstwa produkcyjne b. składy, magazyny c. handel hurtowy i giełdowy d. sprzedaż: samochodów i maszyn, opału i materiałów budowlanych	– maksymalna dopuszczalna wielkość obiektów: powierzchnia działki - 5000 m^2, powierzchnia użytkowa obiektu – do 1000 m^2, liczba zatrudnionych - do 50 osób – warunkiem lokalizacji inwestycji jest zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej
	e. miejsca obsługi podróżnych i obiekty służące obsłudze transportu pasażerskiego, w tym takie jak: stacje paliw z zapleczem usługowym f. bazy transportowe	– lokalizacja dopuszczona wyłącznie na terenach położonych przy drogach zbiorczych
	g. zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, związana z produkcją rolną h. obiekty produkcji rolniczej, w tym szczególnie związane z prowadzeniem produkcji roślinnej i ogrodniczej i. obiekty obsługi rolnictwa	– wymagane maksymalne ograniczenie hodowli zwierząt, ze wskazaniem na utrzymanie lub rozwój produkcji ogrodniczej – zakaz lokalizacji ferm oraz innych obiektów produkcji rolniczej mogących zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych
	j. drogi publiczne k. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej l. obiekty służące ochronie środowiska	– przebieg dróg winien zapewnić możliwość grawitacyjnego odprowadzenia ścieków i wód deszczowych – zakaz lokalizacji obiektów gospodarowania odpadami
11a.3 Wytyczne do planów miejscowych	1. Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów należy określić, które spośród podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów określonych 11a.1 i 11a.2 mogą być realizowane, biorąc pod uwagę: – ich potencjalną uciążliwość dla terenów sąsiadujących, w tym szczególnie powodowanych przez hałas lub zanieczyszczenie powietrza – możliwość zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz odprowadzenia i oczyszczenia ścieków 2. Plany miejscowe muszą różnicować sposób zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów poprzez określenie warunków zagospodarowania terenów w sposób rozgraniczający potencjalnie konfliktowe sposoby użytkowania, w tym poprzez wprowadzenie dodatkowych ograniczeń lub zakazu lokalizacji określonych rodzajów użytkowania 3. Zakaz zabudowy i zagospodarowania terenów mogących niekorzystnie wpłynąć na czystość wód	
11a.4 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania	1. Teren dopuszczony do zabudowy niskiej (budynków o wysokości do 12 m npt) 2. Wymagane zróżnicowanie powierzchni biologicznie czynnej (minimum 30%) i powierzchni zabudowy (maksymalnie 20%) - w zależności od ustalonej funkcji zabudowy	

12. CH – tereny centrum miasta i subcentrów handlowo-usługowych

12.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– intensywna zabudowa o mieszanych funkcjach usługowo-mieszkaniowych, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu ogólnomiejskim i ponadmiejskim) oraz inne działalności gospodarcze prowadzone w obiektach typu biurowego, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych – tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych	
12.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. wielokondygnacyjne obiekty handlowe lub handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, w formie: – galerii, pasażu lub centrum handlowego [3/] – zespołu usługowo-handlowego z szerokim programem usług o zasięgu ogólnomiejskim - rozrywki, gastronomii, kultury, rekreacji i sportu – domów towarowych (w obszarze I-6.CH oraz I.-7.CH)	– w obiektach tych powierzchnia zajęta przez usługi musi zajmować min. 20% powierzchni użytkowej, a żaden ze sklepów nie może przekraczać powierzchni sprzedaży 2000 m^2 – nowe obiekty - wyłącznie na zasadach określonych w planie miejscowym, przy czym zakazuje się budowy obiektów jednokondygnacyjnych i o typowej, powtarzalnej formie architektonicznej – zakaz lokalizacji supermarketów w obszarze I-6.CH oraz I.-7.CH
	b. targowiska, w tym małe lokalne targi kwiatowe i owocowo-warzywne, zwłaszcza w historycznych lokalizacjach	– w uporządkowanej formie, z preferencją hal targowych dla wielobranżowych targowisk stałych
	c. rzemiosło i funkcja mieszana mieszkaniowo-rzemieślnicza	– w tradycyjnych lokalizacjach (np. oficyny), w ramach rehabilitacji historycznej zabudowy
	d. sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi	– wszelkie przewody powinny być prowadzone pod ziemią, urządzenia które nie mogą być umieszczone pod ziemią lub w budynkach – mieć formę indywidualnie dostosowaną do otoczenia – zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych
	e. wszystkie wymienione w pkt. a - d	– należy uwzględniać ograniczenia określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w stosunku do zabytków objętych ochroną
12.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP XXIV**	a. Zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze przemysłowym, obiektów magazynowo-składowych, baz transportowych i obiektów handlu hurtowego oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miasta i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza emisji hałasu lub zanieczyszczeń do atmosfery, a także masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych. b. W planie miejscowym sporządzanym w związku z lokalizacją obiektu handlowego, o którym mowa w pkt 12.2 a) jeżeli projekt nie zapewnia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 4 ustaleń ogólnych studium (część II, rozdział II.A), lub dostosowania układu drogowego do natężenia ruchu zwiększonego wskutek lokalizacji obiektu, należy wprowadzić ograniczenia wielkości powierzchni sprzedaży lub programu użytkowego obiektu w celu zmniejszenia zapotrzebowania na miejsca parkingowe oraz natężenie generowanego ruchu samochodowego, lub zakazać budowy obiektu. Architektura obiektu powinna być dostosowana do charakteru zabudowy centrum. c. Linie rozgraniczające tereny planowanych elementów układu komunikacyjnego oraz tereny B-9.CH i B-6.ZE w obszarze RP-1 mogą podlegać modyfikacji stosownie do potrzeb podyktowanych szczegółowymi rozwiązaniami projektowymi.	

13. CU – tereny zabudowy śródmiejskiej z przewagą usług publicznych

13.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– intensywna zabudowa o mieszanych funkcjach usługowo – mieszkaniowych, z przewagą usług publicznych o zasięgu ogólnomiejskim i regionalnym oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych – węzły i centra obsługi transportu pasażerskiego wraz z zapleczem usługowo-handlowym – hale targowe – parkingi i garaże, w tym wielopoziomowe i podziemne oraz inne tereny obsługi komunikacji, w tym stacje paliw – place, ciągi piesze, zieleń urządzona o funkcji rekreacyjnej i reprezentacyjnej, inne przestrzenie publiczne	
13.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. obiekt lub zespół obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 powiązany przestrzennie i funkcjonalnie z węzłem komunikacji pasażerskiej w rejonie dworców PKP i PKS	– *wyłącznie na zasadach określonych w planie miejscowym; zakazuje się lokalizacji supermarketów spożywczych* [1/ F)]
	b. usługi komercyjne i handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m^2 [2 G)]	– zakaz budowy obiektów jednokondygnacyjnych oraz o typowej, powtarzalnej formie architektonicznej
	c. inne nieuciążliwe działalności gospodarcze	– prowadzone w obiektach o formie budynków biurowych lub mieszkalno-usługowych, dostosowanej do otoczenia
	d. rzemiosło i funkcja mieszana mieszkaniowo-rzemieślnicza	– w historycznych lub tradycyjnych lokalizacjach (np. oficyny), a także w ramach rehabilitacji historycznej zabudowy
	e. sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi	– wszelkie przewody powinny być prowadzone pod ziemią, urządzenia które nie mogą być umieszczone pod ziemią lub w budynkach – mieć formę indywidualnie dostosowaną do otoczenia – zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych
	f. wszystkie wymienione w pkt. a - e	– w stosunku do zabytków wpisanych do rejestru obowiązuje uwzględnianie ograniczeń i zaleceń określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z rozdziałem I.F i II.E
13.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK**	W planach miejscowych należy określić : – zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miasta i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza, – zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych, – zasady i warunki budowy obiektów handlowych, zgodnie z polityką określoną w pkt. 2 i w pkt. 4 ustaleń ogólnych studium (Część II, rozdział II.A - Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów).	

14. UH – tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych

14.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– *sklepy i zespoły handlowo-usługowe, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej: 400 m^2 dla sklepów spożywczych oraz 2000 m^2 dla pozostałych sklepów* [H)] – lokalne targowiska i hale targowe – usługi publiczne i komercyjne służące obsłudze mieszkańców dzielnicy, w tym obiekty sakralne i cmentarze przykościelne – tereny przestrzeni publicznych, w tym place i tereny zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi – tereny dróg lokalnych i dojazdowych, parkingów – sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru	
14.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia** a. nieuciążliwe działalności gospodarcze służące obsłudze mieszkańców dzielnicy b. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna c. obiekty zbiorowego zamieszkania d. nieuciążliwe rzemiosło e. stacje paliw z zapleczem usługowym	**ograniczenia zmian przeznaczenia** – na zasadach określonych w planie miejscowym
14.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP V, MP XII, MP XX, MP XXI, MP XXII**	a. W planach miejscowych należy określić : – zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające wysokie walory urbanistyczno-architektoniczne ośrodka, w tym sposób ukształtowania przestrzeni publicznych, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni oraz funkcjonalnych i atrakcyjnie urządzonych stref ruchu pieszego, – zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze przemysłowym, obiektów magazynowo-składowych, baz transportowych i obiektów handlu hurtowego oraz innych funkcji uciążliwych, powodujących pogorszenie estetyki miasta i ładu przestrzennego, – zasady i warunki budowy obiektów handlowych, zgodnie z polityką określoną w pkt. 1 i w pkt. 4 ustaleń ogólnych studium (Część II, rozdział II.A - Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów); b. Wskazane jest opracowanie koncepcji urbanistycznej zagospodarowania obszaru wraz z wizualizacją zabudowy, w trakcie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania lub wyprzedzająco w stosunku do projektu planu.	

15. MWU – tereny zabudowy mieszanej: wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej

15.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– zabudowa wielorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych – usługi publiczne, w tym o zasięgu zasięgu ogólnomiejskim, a także obiekty sakralne i cmentarze przykościelne – usługi komercyjne dla mieszkańców, w tym obiekty handlu detalicznego oraz zespoły handlowo-usługowe – obiekty zbiorowego zamieszkania – parkingi i garaże, w tym wielopoziomowe i podziemne – sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – zieleń osiedlowa ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna	
15.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. działalność produkcyjna prowadzona w obiektach typu biurowego	– zakaz lokalizacji uciążliwych i stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi rodzajów użytkowania, np. uciążliwych obiektów przemysłowych, handlu hurtowego, funkcji transportowych
	b. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	– na istniejących wolnych działkach które nie mogą być wykorzystane pod zabudowę wielorodzinną lub na zasadach określonych w planie miejscowym, pod warunkiem racjonalnego wykorzystania istniejącego uzbrojenia terenu
	c. stacje paliw z zapleczem usługowym	– tylko na podstawie planu miejscowego
15.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP III, MP XVIII, MP XXII, MP XXV**	W planach miejscowych należy określić : – *maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych - do 400 m^2, a dla innych obiektów handlu detalicznego - do 2000 m^2 oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, parkowania oraz możliwość skutecznego zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej przez uciążliwością funkcjonowania obiektów handlowych;* [1)] – rodzaje przeznaczenia terenu dopuszczalne (spośród określonych w pkt. 15.2) oraz warunki ich dopuszczenia podyktowane potrzebami ochrony środowiska i zdrowia ludzi, zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, a także zakaz lub warunki dopuszczenia zmian sposobu użytkowania lokali w budynkach wielorodzinnych na cele usługowe – wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości i innych zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz potrzeb zapewnienia wystarczającej wystarczającej powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej i liczby miejsc do parkowania pojazdów – w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych od zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne rodzaje przeznaczenia terenów – zasady ochrony i kształtowania ogólnodostępnych terenów zieleni	

16. U/MN – tereny zabudowy mieszanej: usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej

16.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– tereny zabudowy jednorodzinnej wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych – obiekty sakralne i cmentarze – obiekty zamieszkania zbiorowego – tereny parkingów publicznych – drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – zieleń urządzona	
16.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. usługi publiczne o zasięgu ogólnomiejskim *b. inne usługi publiczne i komercyjne dla mieszkańców, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m² a także inne obiekty administracyjno-biurowe, w formie nie kolidującej z zabudową jednorodzinną* [J)] c. nieuciążliwa działalność produkcyjna prowadzona w obiektach typu biurowego	– zakaz lokalizacji uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, lub pogarszających estetykę otoczenia rodzajów użytkowania, np. obiektów przemysłowych, handlu hurtowego, targowiskowego, giełdowego, funkcji transportowych, rzemiosła uciążliwego, masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych, itp.
	d. wszystkie wymienione w pkt a - c	– należy uwzględniać ograniczenia określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego i zabytków.
16.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK**	W planach miejscowych należy określić : – które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu określonych w pkt 16.2 mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania, a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania lub ich odizolowanie od terenów przeznaczonych na inne cele, – *maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów - do 400 m² ,* [K)] – zasady kształtowania przestrzeni publicznych, w tym ogólnodostępnych terenów zieleni – wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego	

17. UKS – teren Pomnika Historii Sanktuarium Jasnogórskie

17.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– obiekty sakralne – obiekty zamieszkania zbiorowego – drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – zieleń urządzona z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi	
17.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia** a. biura, obiekty i urządzenia zaplecza gospodarczego klasztoru *b. usługi gastronomii i sklepy o jednostkowej powierzchni sprzedaży do 400 $m^{2\ L)}$* c. inne usługi związane z obsługą ruchu pielgrzymkowego i turystycznego	**ograniczenia zmian przeznaczenia** – Obszar wpisany do rejestru zabytków i chroniony jako Pomnik Historii. Należy uwzględniać ograniczenia określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w decyzji o wpisie do rejestru zabytków oraz w Rozporządzeniu Prezydenta RP o wpisie na listę pomników historii. – Budowa, rozbudowa, przebudowa obiektów wymaga sporządzenia planu miejscowego
17.3 Wytyczne do planów miejscowych ➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP I**	W planie miejscowym należy określić : – zasady ochrony zabytków i walorów dziedzictwa kulturowego oraz przyrodniczego (z uwzględnieniem proponowanego stanowiska dokumentacyjnego górnojurajskich wapieni i margli na południowo-zachodnim zboczu Jasnej Góry) – zasady zagospodarowania terenu i kształtowania przestrzeni publicznych wynikające z wymagań ładu przestrzennego, – zasady ochrony ogólnodostępnych terenów zieleni	

18. PU I – tereny przemysłowe

18.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– przemysł terenochłonny i uciążliwy, budownictwo (produkcja materiałów budowlanych, bazy sprzętowo-materiałowe przedsiębiorstw budowlanych), – transport samochodowy, bazy, składy, magazyny, stacje paliw, inne uciążliwe działalności gospodarcze – tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału – inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorstw – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej, w tym oczyszczania ścieków oraz unieszkodliwiania odpadów (za wyjątkiem składowisk odpadów), a także urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – drogi lokalne i dojazdowe, parkingi, garaże	
18.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. zakłady rzemieślnicze	– bez towarzyszącej funkcji mieszkaniowej
	b. handel hurtowy *c. obiekty handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2* [Ł)] d. obiekty usług publicznych /istniejące/ mogą podlegać rozbudowie i modernizacji	– zakaz lokalizacji targowisk
	e. wszystkie wymienione w pkt. a - d	– zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów podlegających ochronie przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych
	f. użytkowanie górnicze	
18.3 Wytyczne do planów miejscowych	a. Ustalając przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenu, należy uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania i zabudowy określone w opracowaniu ekofizjograficznym. b. Zagospodarowanie może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. c. W planach miejscowych należy określić : – zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej, – wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu, – zakazy lub ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu na cele określone w pkt. 18.2, – rozgraniczenie terenów przeznaczonych na cele, o których mowa w pkt 18.1 i 18.2.	
➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK**		

19. PU II – tereny przemysłowo - usługowe

<table>
<tr><td>19.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</td><td colspan="2">– nieuciążliwy przemysł, budownictwo, bazy, składy,
– tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, transport samochodowy, centra logistyczne, magazyny, stacje paliw
– inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorstw, usługi publiczne
– użytkowanie górnicze
– urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej, w tym oczyszczania ścieków oraz unieszkodliwiania odpadów (za wyjątkiem składowisk odpadów), a także urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi
– tereny dróg lokalnych i dojazdowych, parkingów, garaży
– tereny zieleni</td></tr>
<tr><td rowspan="4">19.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</td><td>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</td><td>ograniczenia zmian przeznaczenia</td></tr>
<tr><td>a. zakłady rzemieślnicze
b. handel hurtowy i giełdowy, obiekty handlowe prowadzące głównie sprzedaż materiałów inwestycyjnych i dla zaopatrzenia przedsiębiorstw</td><td>– bez towarzyszącej funkcji mieszkaniowej</td></tr>
<tr><td>c. obiekty handlu detalicznego[M) 14)]</td><td>– zakaz lub ograniczenie warunków lokalizacji obiektów usług rozrywki i rekreacji należy wprowadzać w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań [16)]
– zakaz lokalizacji targowisk</td></tr>
<tr><td>d. inwestycje celu publicznego w zakresie łączności publicznej [15)]</td><td>– zakaz lub ograniczenia lokalizacji obiektów stacji przekaźnikowych telekomunikacyjnych i masztów należy wprowadzać w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań, w szczególności w przypadku ochrony krajobrazu kulturowego [17)]</td></tr>
<tr><td>19.3 Wytyczne do planów miejscowych</td><td colspan="2">a. Ustalając przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenu, należy uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania i zabudowy określone w opracowaniu ekofizjograficznym.</td></tr>
<tr><td>➢ plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP VI, MP XII, MP XIII, MP XVI, MP XVII, MP XIX, MP XXII</td><td colspan="2">b. Zagospodarowanie być realizowane pod warunkiem poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
c. W planach miejscowych należy określić :
– zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów podlegających ochronie przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych; istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w ramach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze
– zakazy lub ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu na cele określone w pkt. 19.1 i 19.2 wynikające z uwarunkowań lokalnych, w szczególności przepustowości układu drogowego i sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania
– rozgraniczenie terenów przeznaczonych na cele, o których mowa w pkt 19.1 i 19.2
– wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu.</td></tr>
</table>

20. PUH – tereny produkcyjno-usługowo-handlowe

20.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– nieuciążliwa produkcja, magazyny, bazy i składy, zgrupowania małych przedsiębiorstw handlowo-usługowo-produkcyjnych w obiektach restrukturyzowanych jednostek gospodarczych, handel hurtowy i giełdowy, użytkowanie górnicze – centra logistyczne, tereny transportu samochodowego, węzły i inne urządzenia obsługi transportu pasażerskiego wraz z towarzyszącą infrastrukturą hotelowo-gastronomiczną, stacje paliw wraz z zapleczem usługowym – obiekty biurowo-administracyjne, parki przemysłowe, biznesu i technologiczne, – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – drogi lokalne i dojazdowe, parkingi, garaże	
20.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. zakłady rzemieślnicze, w tym wraz z towarzyszącą funkcją mieszkaniową b. tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, skup surowców wtórnych c. zabudowa mieszkaniowa, obiekty usług publicznych	– ograniczenia przeznaczenia na te cele mogą być wprowadzone w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań
	d. obiekty handlu detalicznego, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2- w obszarach oznaczonych na rysunku studium jako "obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^{2"}$ N) 19)	– za wyjątkiem domów towarowych, galerii, pasaży i centrów handlowych; budowa nowych obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zakaz lokalizacji targowisk – zakaz lub ograniczenie warunków lokalizacji obiektów usług rozrywki i rekreacji należy wprowadzać w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań 20)
	e. obiekty komunalnej obsługi miasta w tym oczyszczania ścieków, gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów (za wyjątkiem składowisk odpadów)	– poza obszarami stref pośredniej ochrony ujęć wód i zbiorników wód podziemnych
	f. wszystkie wymienione w pkt. a - e	– zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych uciążliwych i stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi
20.3 Wytyczne do planów miejscowych	a. Ustalając przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenu, należy uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania i zabudowy określone w opracowaniu ekofizjograficznym.	
	b. Zagospodarowanie być realizowane pod warunkiem poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych. W obszarach N-1.PUH, N-3.PUH, N-6.PUH i N-7.PUH na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PUH, o szerokości wynikającej z prognoz oddziaływania na środowisko sporządzonych do projektów tych planów, lecz nie mniejszej niż 40 m.	
➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP VI, MP XI, MP XII, MP XIV, MP XVII, MP XX, MP XXII, MP XXIII**	c. W planach miejscowych należy określić, w zależności od potrzeb: – zakazy lub ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu na cele określone w pkt. 20.1 i 20.2 wynikające z uwarunkowań lokalnych, w szczególności przepustowości układu drogowego i sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania, a także szczegółowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenów, – rozgraniczenie terenów przeznaczonych na cele, o których mowa w pkt 20.1 i 20.2 – wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości i inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego	

21. U/ZU – tereny usług z zielenią urządzoną

21.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– obiekty i zespoły usługowe (w tym służące celom publicznym, jak placówki naukowe i edukacyjne), a także centra wystawiennicze, targowe, konferencyjne, rozrywkowe, kulturalne oraz służące obsłudze ruchu pielgrzymkowego i turystycznego – biura i działalności gospodarcze w obiektach o wysokim standardzie architektonicznym, parki biznesu i technologiczne – miejsca obsługi podróżnych i obiekty służące obsłudze transportu pasażerskiego, wraz z zapleczem hotelowo - gastronomicznym – tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne – sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami – miejsca obsługi podróżnych, parkingi i inne tereny związane z obsługą komunikacji – tereny zieleni urządzonej, wody, zadrzewienia	
21.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. sklepy spożywcze o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 oraz inne obiekty handlu detalicznego, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 [O)] b. usługi towarzyszące, w tym hotele, centra rozrywkowe i rozrywkowo-rekreacyjne	– lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – wyłącznie na podstawie miejscowego planu, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale I, punkt 4 – zakaz realizacji obiektów handlowych bez powiązania z zagospodarowaniem zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu
	c. stacje paliw wraz z zapleczem usługowym d. zabudowa mieszkaniowa (zbiorowa lub wielorodzinna) towarzysząca podstawowemu zagospodarowaniu	– wyłącznie na podstawie miejscowego planu, zakaz realizacji wyprzedzająco w stosunku do podstawowego przeznaczenia terenu
	e. wszystkie wymienione w pkt. a - d	– zakaz nowej zabudowy przemysłowej oraz mieszkaniowej nie związanej z podstawowym zagospodarowaniem terenu – zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa – udział terenów zieleni urządzonej powinien wynosić minimum 25% powierzchni terenu
21.3 Wytyczne do planów miejscowych	a. Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym. b. W planach miejscowych należy określić : – wymogi w zakresie wskaźników intensywności zabudowy, wysokości i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu – wymogi w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w tym zachowania istniejących zadrzewień, a także zabezpieczenia gleby, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych – w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych na cele o których mowa w pkt 21.1 i 21.2.	
➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP II, MP X, MP XV, MP XVI, MP XX, MP XXVII**		

22. ZC – tereny cmentarzy

22.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– tereny cmentarzy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami związanymi z pochówkiem zmarłych – sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – parkingi	
22.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. obiekty sakralne b. zabudowa usługowo - administracyjna (obiekty biurowe) c. zakłady kamieniarskie *d. obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m^{2}* [P)]	– lokalizacja dopuszczalna pod warunkiem realizacji podstawowej funkcji terenu
22.3 Wytyczne do planów miejscowych	W planach miejscowych należy, w zależności od potrzeb, określić ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu w strefie 50 m od granic cmentarzy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi	
➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK**		

23. TK – tereny kolei

23.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– tereny transportu kolejowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi obsłudze towarowego i pasażerskiego transportu kolejowego – drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem obszaru kolejowego	
23.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. drogi, b. parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe c. sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi	– z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych
	d. kierunki przeznaczenia określone dla obszarów : PUH, CH, CU	– na podstawie planu miejscowego, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych
23.3 Wytyczne do planów miejscowych	W planach miejscowych należy określić : – rozgraniczenie terenów przeznaczonych na cele o których mowa w pkt 23.1 i 23.2	
➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK**	– wymogi w zakresie wskaźników intensywności zabudowy oraz innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu kulturowego	

24. S, GP, G, Z, L – tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych

24.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	– tereny dróg wraz z infrastrukturą towarzyszącą – tereny obsługi transportu samochodowego, w tym parkingi, miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw wraz z zapleczem, dworce komunikacyjne, stacje obsługi pojazdów – sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi – obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego	
24.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	**dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia**	**ograniczenia zmian przeznaczenia**
	a. inne obiekty dopuszczone za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z ustawą o drogach publicznych	– z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych
	b. kierunki przeznaczenia określone dla obszarów: PUH, ZU	– na podstawie planu miejscowego, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych
	c. tereny rolne – w pasach rezerwowanych pod przyszłą budowę dróg	
24.3 Wytyczne do planów miejscowych	W planach miejscowych należy określić : – linie rozgraniczające dróg oraz w zależności od potrzeb, zasady zagospodarowania terenu zapewniające ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem – wymogi w zakresie zasad zagospodarowania terenu wynikające z wymagań ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu kulturowego	
➢ **plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK**		

Objaśnienia:

użyte w tekście określenia rodzajów obiektów handlowych oznaczają :

1/ **supermarket** – samoobsługowy sklep o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2, oferujący głównie artykuły spożywcze i inne częstego zakupu, a także inny jednokondygnacyjny obiekt handlowy, w którym znajduje się taki sklep,

2/ **dom towarowy** - wielodziałowy sklep o powierzchni sprzedaży 2000 m^2 i więcej, prowadzący sprzedaż szerokiego asortymentu towarów głównie nieżywnościowych, który może prowadzić również działalność gastronomiczną i usługową,

3/ **centrum handlowe, galeria, pasaż handlowy** – obiekt handlowy mieszczący zespół sklepów różnych branż, których wnętrza dostępne są poprzez wspólną przestrzeń komunikacyjną posiadającą wejście z zewnątrz, których sumaryczna powierzchnia sprzedaży wynosi powyżej 2000 m^2

Przypisy:

A) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m² – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

B) niezgodny z prawem w zakresie w jakim określa wytyczne do planów miejscowych ustalające maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych do 400 m², a dla innych obiektów handlu detalicznego do 2.000 m² – Wyrok WSA - sygn. akt II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r.- prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

C) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 1.000 m² – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

D) niezgodny z prawem w zakresie w jakim określa wytyczne do planów miejscowych ustalające maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych do 400 m², a dla innych obiektów handlu detalicznego do 1.000 m² – Wyrok WSA - sygn. akt II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r.- prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

E) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako podstawowy kierunek przeznaczenia terenów przewiduje przy usługach publicznych i komercyjnych sklepy spożywcze o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m² oraz inne obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo usługowe o powierzchni sprzedaży do 1.000 m² – Wyrok WSA - sygn. akt II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r.- prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

F) niezgodny z prawem w zakresie w jakim zakazuje lokalizacji supermarketów spożywczych – Wyrok WSA - sygn. akt II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r.- prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

G) niezgodny z prawem w zakresie w jakim dopuszcza usługi komercyjne i handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 1.000 m² – Wyrok WSA - sygn. akt II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r.- prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

H) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje sklepy i zespoły handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m² dla sklepów spożywczych oraz 2.000 m² dla pozostałych sklepów – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

I) niezgodny z prawem w zakresie w jakim określa wytyczne do planów miejscowych ustalające maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych do 400 m², a dla innych obiektów handlu detalicznego do 2.000 m² – Wyrok WSA - sygn. akt II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r.- prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

J) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m² – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

K) niezgodny z prawem w zakresie w jakim określa wytyczne do planów miejscowych ustalające maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów do 400 m² – Wyrok WSA - sygn. akt II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r.- prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

L) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje usługi gastronomii i sklepy o jednostkowej powierzchni sprzedaży do 400 m² – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

Ł) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m² – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

13) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

M) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m² – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

14) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

15) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

16) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

17) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

18) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

N) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje sklepy spożywcze o powierzchni sprzedaży do 400 m² – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

Przypisy:

19) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

20) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.

O) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje sklepy spożywcze o powierzchni sprzedaży do 400 m² – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

P) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m² – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.

CZĘŚĆ IV

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Niniejszy dokument jest drugą edycją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy. Pierwsza edycja studium, sporządzona zgodnie z przepisami nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została uchwalona przez Radę Miasta Częstochowy dnia 21 sierpnia 2000 roku (Uchwała Nr 414/XXX/2000).

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), a następnie wydane na jej podstawie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w odmienny od dotychczasowego sposób zdefiniowały wymagany zakres ustaleń oraz formę opracowania studium.

Spowodowało to potrzebę aktualizacji studium, a w praktyce - sporządzenia nowego studium – ze względu na zawartość opracowania dotychczas obowiązującego dokumentu, zmianę wielu uwarunkowań związanych z rozwojem miasta oraz nowelizacje ustaw, które należy uwzględniać w planowaniu przestrzennym.

Wśród uwarunkowań rozwojowych, które powinny znajdować odzwierciedlenie w polityce przestrzennej, najważniejszymi były:

- *Utrata mocy prawnej miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, a wraz z nią – prawnej ochrony przed zabudową gruntów rezerwowanych na cele związane z rozwojem miasta, co w szczególny sposób dotyczy układu drogowego. Również inne koncepcje rozwoju przestrzennego określone w dotychczasowej polityce przestrzennej musiały ulec weryfikacji, ponieważ przy dominującej w strukturze władania gruntami na terenie miasta własności prywatnej oraz wysokich cenach nieruchomości gmina nie jest w stanie dokonać wykupów gruntów dla realizacji zamierzeń sprzecznych z zamiarami właścicieli.*
- *Uzyskanie przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej, a w ślad za nim całkowicie nowe podejście do programowania rozwoju, w nawiązaniu do systemu dokumentów unijnych, krajowych i wojewódzkich. W konsekwencji tego uległa zmianie rola studium, które obecnie nie powinno zawierać ustaleń o charakterze operacyjnym - których miejsce jest w strategii rozwoju miasta, wynikających z niej programach działań oraz Wieloletnim Planie Inwestycyjnym. W okresie od 2000 r. Rada Miasta przyjęła szereg polityk sektorowych i programów operacyjnych. Największe konsekwencje dla polityki przestrzennej mają:*
  - *Strategia Rozwoju Miasta (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 193/XVIII/2003 z dn. 22 września 2003 r. z późn. zmianami)*
  - *„Bezpieczna Częstochowa" miejski program zapobiegania przestępczości oraz ochrony bezpieczeństwa obywateli i porządku publicznego na lata 2003 - 2006 (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 909/LXX/02 z dn. 10 października 2002 r.)*
  - *Program pomocy publicznej Gminy Miasta Częstochowy dla przedsiębiorców „Inwestuj w Częstochowę" (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 307/XXVIII/2004 z dn. 15 marca 2004 r.)*
  - *Program ochrony środowiska dla Miasta Częstochowy na lata 2004 – 2015, którego częścią jest Plan Gospodarki Odpadami (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 375/XXXI/2004 z dn. 31 maja 2004 r.)*
  - *Polityka transportowa dla miasta Częstochowy (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 449/XXXIII/2004 z dn. 5 lipca 2004 r.)*
  - *Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Częstochowy (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 492/XXXVI/2004 z dn. 19 października 2004 r.)*
  - *Częstochowa 2013. Wieloletni Plan Inwestycyjny na lata 2006 - 2013 (Uchwała Nr 792/L /2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 października 2005 r.)*
  - *Strategia i polityka mieszkaniowa Gminy Miasto Częstochowa (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 507/XXXVII/2004 z dn. 26 listopada 2004 r.)*

- *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Częstochowa na lata 2005 – 2010 (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 508/XXXVII/2004 z dn. 26 listopada 2004 r.)*
- *Zintegrowany plan rozwoju transportu publicznego dla Miasta Częstochowy na lata 2005 – 2008 (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 568/XLI/2005 z dn. 28 lutego 2005 r.)*
- *Miejski Program Rewitalizacji dla Częstochowy (uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 667/XLV/2005 z dn. 23 maja 2005 r.)*
- *Założenia do „Planu rozwoju turystyki na lata 2005 – 2015" (w trakcie opracowania)*

Wśród uwarunkowań prawnych, które należało uwzględnić w polityce przestrzennej gminy, znajduje się nowelizacja wielu ustaw, z których najistotniejszymi są:

- *ustawa o gospodarce nieruchomościami (zgodnie z którą przeznaczenie terenu określone w studium uwzględniane jest przy wycenie nieruchomości - jeśli dla danego terenu nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie wydano decyzji o warunkach zabudowy),*
- *ustawy dotyczące środowiska: prawo ochrony środowiska, prawo wodne, ustawa o ochronie przyrody, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,*
- *ustawa o drogach publicznych.*

GŁÓWNE UWARUNKOWANIA MAJĄCE WPŁYW NA ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W STUDIUM:

1. <u>POŁOŻENIE W REGIONIE</u>

- *Znaczenie Częstochowy jako ośrodka kultu religijnego i związanego z nim ruchu pielgrzymkowego i turystycznego o światowej randze*
- *Znaczenie regionalne Częstochowy jako ośrodka handlowo - usługowego, edukacji i kultury*
- *Znaczenie miasta jako głównego ośrodka zatrudnienia dla subregionu częstochowskiego*

<u>ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE</u>

- *Przesądzenia lokalizacyjne wynikające z obowiązujących planów miejscowych – w tym trasy planowanych gazociągów wysokoprężnych*
- *Niewielka część obszaru miasta pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego sporządzonymi po 1 stycznia 1995 - bariera sporządzania planów w postaci wysokich skutków finansowych, związanych z dominującą własnością prywatną i wysokimi cenami gruntów*
- *Pomimo braku planów miejscowych - nadpodaż terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową, praktycznie niemożliwa do ograniczenia ze względu na rozproszenie istniejącej zabudowy i potencjalne odszkodowania dla właścicieli w wypadku ograniczenia prawa zabudowy*
- *Rozdrobnienie własnościowe gruntów, z dominującym udziałem nieruchomości prywatnych, niski udział własności komunalnej*
- *Niedobór terenów pod rozwój inwestycji produkcyjno - usługowych w lokalizacjach atrakcyjnych dla inwestorów strategicznych*
- *Rozległe tereny poprzemysłowe wymagające rewitalizacji, możliwe do ponownego zagospodarowania na cele produkcyjno-usługowe lub rekreacyjne*
- *Rozległe tereny miejskie – zabudowy śródmiejskiej i wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych wymagające rewitalizacji*
- *Bardzo dobrze ukształtowane główne centrum handlowo-usługowe miasta, niedostatecznie rozwinięta sieć lokalnych ośrodków usługowo-handlowych*
- *Ekspansja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w tym w lokalizacjach poza tradycyjnymi centrami struktury urbanistycznej, zagrażająca witalności tych ośrodków*

1. ***INFRASTRUKTURA TECHNICZNA***

- *Narastający ruch samochodowy na drogach o znaczeniu krajowym i regionalnym zbiegających się w śródmieściu – potrzeba budowy obwodnic, które powiążą układ miejski z planowaną autostradą A-1*
- *Brak drogowych powiązań międzydzielnicowych w układzie południkowym*
- *Niedostateczne powiązanie restrukturyzowanych terenów Częstochowskiego Parku Przemysłowego z regionalnym układem drogowym*
- *Zagrożenie możliwości realizacji rozwoju układu drogowego po utracie ochrony prawnej terenów rezerwowanych pod odcinki dróg planowane do budowy i modernizacji,*
- *Brak planu rozwoju sieci drogowej, aktualnych badań i prognozy ruchu*
- *Zmiana położenia węzłów autostrady A-1 w stosunku do lokalizacji przewidzianych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenie korytarza międzyregionalnej drogi ekspresowej (Szlak Staropolski) – konieczność dostosowania miejskiego układu drogowego*
- *Potrzeba integracji najważniejszych węzłów przesiadkowych transportu pasażerskiego – kolejowego i autobusowego*
- *Występowanie terenów nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej; obszary planowane do objęcia kanalizacją w ramach programu ISPA*

1. ***GOSPODARKA***

- *Niedobór miejsc pracy dla mieszkańców miasta i regionu,*
- *Niedobór miejsc noclegowych – szczególnie w okresie nasilenia ruchu pielgrzymkowego*
- *Deficyt mieszkań*
- *Zmniejszająca się liczba ludności miasta i gospodarstw domowych oraz prognoza demograficzna wskazująca na zachowanie tendencji spadkowej*
- *Przewidywana migracja na teren miasta w związku z restrukturyzacją obszarów wiejskich*

1. ***ŚRODOWISKO***

- *Zespół Klasztoru o.o. Paulinów na Jasnej Górze wraz z parkami 3 Maja oraz Staszica objęty ochroną prawną jako pomnik historii*
- *Obszary wpisane do rejestru zabytków: układ urbanistyczny miasta Częstochowa w ramach dawnego założenia miejskiego, zespół budowlany Klasztoru o.o. Paulinów na Jasnej Górze, cmentarz katolicki parafii św. Krzyża, cmentarz katolicki "Kule" parafii św. Zygmunta oraz cmentarz żydowski*
- *Występowanie obszarów i zespołów zabytkowych nie objętych ochroną prawną: tereny poprzemysłowe z towarzyszącą zabudową mieszkaniową oraz zabytkami techniki, cmentarz Raków, zespoły dworskie, parki*
- *Brak ewidencji zabytków spełniającej wymogi ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i gminnego planu opieki nad zabytkami*
- *Ekspozycja sylwety Sanktuarium Jasnogórskiego jako symbolu miasta – szczególnie z tras pielgrzymkowych i punktów widokowych,położenie miasta pomiędzy dwoma węzłami sieci ECONET o znaczeniu międzynarodowym (Jura Krakowsko-Częstochowska) i krajowym (Kompleks Lasów nad Liswartą)*
- *Występowanie na terenie miasta obszarów i obiektów przyrodniczo cennych objętych ochroną prawną: Park Krajobrazowy Orlich Gniazd wraz z otuliną, 11 drzew chronionych jako pomniki przyrody*
- *Obszary występowania roślin chronionych oraz innych wartości przyrody możliwych do ochrony*
- *System lokalnych dolin tworzący ciągi ekologiczne, zapewniający łączność pomiędzy węzłami sieci ECONET*
- *Niedobór terenów parkowo – rekreacyjnych*
- *Występowanie odkrywek i wychodni warstw skalnych zasługujących na objęcie ochroną jako stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej*

- *Udokumentowane i eksploatowane na terenie miasta złoża iłów ceramiki budowlanej oraz kruszyw naturalnych (wydane koncesje na wydobycie, ustanowione obszary i tereny górnicze)*
- *Występowanie na terenie miasta dwóch zbiorników wód podziemnych o otwartym zwierciadle*
- *Tereny zdegradowane poprzez historyczną eksploatację rud żelaza oraz wyrobiska poeksploatacyjne materiałów budowlanych*
- *Hałda odpadów zawierających chrom – niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód gruntowych i podziemnych*
- *Występowanie strefy Q1 - bezpośredniego zagrożenia powodziowego*

Nowa edycja studium uwzględnia wyżej określone uwarunkowania, zarówno w zakresie formy jak treści ustaleń. Wśród najistotniejszych zmian wprowadzonych przez nową ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rzutujących na w treść ustaleń studium należy wymienić:

- *Wymóg określenia w studium kierunków przeznaczenia terenów, w powiązaniu z wprowadzeniem standardów w zakresie klasyfikacji rodzajów przeznaczenia terenu oraz zasadą, że w wypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt tego planu musi być zgodny ze studium. Projekt studium ustala kierunki przeznaczenia terenów w taki sposób, aby uczytelnić strukturę przestrzenną miasta (rozmieszczenie obszarów o różnych funkcjach dominujących), a zarazem ustala szczegółowe wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określające podstawowe i dopuszczalne sposoby użytkowania terenu oraz kryteria stwierdzania zgodności projektów planów miejscowych z określoną w studium polityką przestrzenną.*

W studium wyznacza się również nowe obszary rozwojowe dla rozwoju aktywności gospodarczych, przewidując prawdopodobne obszary zainteresowania inwestorów po wybudowaniu autostrady A-1 oraz nawiązując do ustaleń strategii rozwoju miasta i działań podjętych już na jej podstawie w celu pobudzenia inwestycji na terenie Częstochowy. W ten sposób projekt studium realizuje ustawowy wymóg uwzględniania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając rolę Częstochowy w regionie jako głównego ośrodka miejsc pracy, która zgodnie z przewidywanymi kierunkami rozwoju kraju i regionu będzie nadal zyskiwała na znaczeniu (przenoszenie się ludności z terenów wiejskich do dużych ośrodków przemysłowo-usługowych).

Odmienne podejście do określania obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- *zniesiony został obowiązek sporządzania planów dla wszystkich obszarów przewidywanych inwestycji służących realizacji celów publicznych, do których zaliczały się wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne finansowane w całości lub w części ze środków publicznych;*
- *wprowadzono obowiązek określania obszarów, dla których sporządzenie miejscowego planu jest obowiązkowe z uwagi na wymóg uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów na cel nierolniczy lub nieleśny, w powiązaniu z zasadą, że plan miejscowy musi być sporządzany dla całości takiego obszaru w granicach wskazanych w studium;*
- *utrzymano zasadę, że miejscowy plan sporządza się obowiązkowo, gdy tak stanowią przepisy innych ustaw, lecz w okresie od uchwalenia I edycji studium na skutek nowelizacji tych ustaw część takich obowiązków uchylono (np. w zakresie obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody, terenów zieleni publicznej); powstały też nowe sytuacje wymagające sporządzenia planów, np. związane z obszarami występowania zagrożeń powodziowych, osuwisk itp., a także obszarami wymagającymi scalenia i powtórnego podziału nieruchomości;*
- *wprowadzono wymóg określenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, zarazem wymagając, aby granice tych obszarów były określone w miejscowych planach.*

Jednocześnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła obowiązek prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu, w szczególny sposób traktując obowiązki gmin w zakresie budowy infrastruktury technicznej.

W nawiązaniu do tych zmian, projekt studium określa nowe obszary, w których sporządzenie miejscowych planów wskazane jest w pierwszej kolejności - bądź to z uwagi na wymogi innych ustaw, bądź istniejące uwarunkowania - najczęściej związane z przywróceniem możliwości inwestowania w obszarach, które były przeznaczone pod zabudowę zgodnie z nieobowiązującym już planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego, lub z rozwiązaniem sytuacji konfliktowych pomiędzy różnymi użytkownikami przestrzeni.

- *Wymóg uwzględnienia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa (w trakcie sporządzania pierwszej edycji studium takiego dokumentu jeszcze nie było);*
- *Wymóg określania uwarunkowań wynikających z innych ustaw, które należy brać pod uwagę w zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt studium zawiera kompleksową identyfikację takich uwarunkowań, zgodną z aktualnym stanem prawnym i stanem rozpoznania tych uwarunkowań, a także wymaganymi dokumentami i decyzjami innych organów, we wszystkich dziedzinach rzutujących na sferę zagospodarowania przestrzennego; w szczególności:*
  - *po raz pierwszy określono politykę przestrzenną gminy biorąc pod uwagę strukturę władania gruntami; w nawiązaniu do tego rozpoznania projekt studium honoruje prawo własności prywatnej, ograniczając ingerencję gminy w kierunki przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów do sytuacji uzasadnionych interesem publicznym i eliminacją potencjalnych konfliktów spowodowanych użytkowaniem terenu w stosunku do otoczenia;*
  - *określono złoża surowców mineralnych, obszary i tereny górnicze oraz możliwości poszerzania użytkowania górniczego związanego z powierzchniową eksploatacją surowców,*
  - *sporządzono opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru całej gminy, wyodrębniając m.in. obszary wymagające szczególnej ochrony - w nawiązaniu do krajowej i wojewódzkiej polityki ekologicznej, obszary wrażliwe pod względem przyrodniczo-ekologicznym wymagające ograniczeń w sposobie użytkowania, obszary zagrożeń naturalnych i spowodowanych działalnością człowieka, a także obszary zdegradowane wymagające przywrócenia ich do właściwego stanu,*
  - *jednoznacznie wyodrębniono wszystkie tereny zieleni miejskiej, tworząc podstawy do ich ochrony przed przeznaczeniem na inne cele.*

  Trzeba zaznaczyć, że istnieją także sfery uwarunkowań, w których stan dokumentów mogących być podstawą formułowania polityki przestrzennej gminy jest jeszcze niewystarczający, w związku z czym przewiduje się konieczność wprowadzenia zmian i uzupełnień w studium, po sporządzeniu tych dokumentów. Wymienić tu należy: plan rozwoju sieci drogowej wymagany przez ustawę o drogach publicznych oraz ewidencję zabytków, której powstanie warunkuje możliwość opracowania planu opieki nad zabytkami i wniosków w zakresie potrzeby ustanowienia stref ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach.

Szczególne miejsce w polityce przestrzennej gminy zajmują zasady lokalizacji centrów handlu detalicznego, zwłaszcza w formie tak zwanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2).

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z zachowaniem procedury określonej w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

Informację o wykorzystanych materiałach i źródłach informacji, analizy planistyczne sporządzone w trakcie opracowania studium oraz dokumenty związane z poszczególnymi fazami procedury sporządzania studium zawiera dokumentacja planistyczna.

CZĘŚĆ IV A [7)]

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY BŁESZNO W REJONIE ULIC BOHATERÓW KATYNIA I RÓŻANEJ

Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 448/XL/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 marca 2009 r. dotyczy fragmentu obszaru miasta o powierzchni ok. 7 ha, położonego w dzielnicy Błeszno w rejonie ulic Bohaterów Katynia i Różanej. Jest to obszar oznaczony symbolem U-27.UH na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy".

Kierunki przeznaczenia terenu dla obszaru U-27.UH obejmowały usługi typowe dla lokalnego ośrodka usługowo-handlowego, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. W stanie istniejącym teren jest niezagospodarowany.

Istotnym uwarunkowaniem wyznaczenia lokalizacji planowanego ośrodka usługowo-handlowego była publiczna własność terenu - w części grunty Skarbu Państwa, a w części Gminy Częstochowa. Po uchwaleniu studium w r. 2005 nastąpiła zmiana sytuacji własnościowej obszaru - część stanowiąca pierwotnie grunty Skarbu Państwa, stała się własnością prywatną, zaś część pozostająca we władaniu gminy jest mało przydatna na cele utworzenia takiego ośrodka, ze względu na kształt terenu oraz dostępność komunikacyjną.

Nowi właściciele prywatnej części terenu złożyli wnioski dotyczące jego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, głównie wielorodzinną. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym występujących w otoczeniu obszaru od czasu uchwalenia studium wskazała na zasadność zmiany funkcji terenu i odstąpienie od rezerwowania terenu na cele ośrodka usługowego.

Zmiany zachodzące w strukturze sieci handlowej Częstochowy od czasu uchwalenia studium w roku 2005 polegają na postępującej koncentracji (zwiększanie udziału obiektów wielkopowierzchniowych). Przy zmniejszającej się licznie mieszkańców i zarazem ograniczonym przyroście wydatków konsumpcyjnych ludności, kształtowanie się nowych ośrodków handlowo-usługowych rangi dzielnicowej opartych o centra komercyjne jest prawdopodobne tylko w obszarach o wysokiej gęstości zaludnienia. W obszarach o niskiej intensywności zabudowy bardziej właściwym kierunkiem obsługi mieszkańców będzie rozwój rozproszonej sieci małych obiektów.

W otoczeniu obszaru planowanego ośrodka zauważa się rozwój takich właśnie obiektów, poprawił się również standard ośrodka usługowo-handlowego przy ul. Bohaterów Katynia na terenie osiedla wielorodzinnego. Odległość ok. 1 km od obszaru będącego przedmiotem zmiany ustaleń studium zapewnia akceptowalną dostępność przestrzenną dla obszarów zabudowy o niskiej intensywności.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym teren cechuje się wysoką przydatnością do zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Nie stwierdzono występowania zagrożeń naturalnych lub antropogenicznych, ani innych szczególnych uwarunkowań zagospodarowania terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, zaproponowano zmianę kierunku przeznaczenia obszaru oznaczonego dotychczas symbolem U-27.UH na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz budownictwa wielorodzinnego z dopuszczeniem usług wzbogacających funkcję mieszkaniową, zmieniając oznaczenie na "U-27.MW/MN".

7) zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona uchwałą nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8.11.2010 r.

CZĘŚĆ IV B

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY KIEDRZYN MIĘDZY ULICAMI: SEJMOWĄ, LUDOWĄ I MŁODOŚCI

Zakres niniejszej zmiany studium w części graficznej i tekstowej został ograniczony wyłącznie do zagadnień dotyczących bezpośrednio obszaru położonego w dzielnicy Kiedrzyn między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości a granicą administracyjną miasta Częstochowy, bez dostosowania do aktualnego stanu faktycznego i prawnego pozostałych części studium.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została sporządzona zgodnie z wszystkimi wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.). W rozwiązaniach przyjętych w niniejszej zmianie Studium uwzględniono uwarunkowania wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz zakres określony w art.10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem sporządzenia zmiany studium, oprócz chęci poszerzenia terenów inwestycyjnych, była konieczność rozwiązania występujących w tym rejonie problemów przestrzennych, szczególnie w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz prawidłowego odwodnienia/ odprowadzenia ścieków z obszaru objętego zmianą studium i z obszarów sąsiadujących.

Obszar objęty zmianą studium sąsiaduje z terenami zainwestowanymi lub przeznaczonymi do zainwestowania. Są to tereny ulegające urbanizacji, posiadające dobrą obsługę komunikacyjną i możliwość uzbrojenia. Tereny te mają korzystne warunki dla lokalizacji zabudowy o zakładanych funkcjach. W rozwiązaniach przyjętych w niniejszej zmianie Studium:

- dostosowano kierunki zagospodarowania poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań, w tym do ograniczeń wynikających z ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód wgłębnych,
- zachowano tereny wskazane w dotychczas obowiązującym studium do zabudowy mieszkaniowo-usługowej (dotyczy terenów zabudowanych, położonych wzdłuż ulic: Ludowej, Młodości i Sejmowej),
- uwzględniono przeznaczenie terenów w poprzednio obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego i dokonane na podstawie tego planu podziały nieruchomości rolnych na działki budowlane (dotyczy terenów położonych w rejonie ulic: Kuronia i Nowaka-Jeziorańskiego), a także istniejącą zabudowę mieszkaniową położoną na północ od ulicy Sucharskiego,
- wprowadzono nowe tereny inwestycyjne stwarzające szansę dla rozwoju oprócz zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej lub produkcyjnej a także dla rozwoju produkcji ogrodniczej (dotyczy terenów położonych między ulicą Sejmową a ulicą Sucharskiego oraz terenów rolnych położonych na zachód od ulicy Młodości),
- wskazano teren do zalesienia od strony projektowanej autostrady, m.in. ze względu na możliwość wystąpienia w tym rejonie ponadnormatywnej emisji hałasu (dotyczy terenu położonego na obrzeżach miasta, na wzniesieniu),
- zaproponowano przebieg podstawowego układu komunikacyjnego (dróg lokalnych) w sposób uwzględniający:
    - istniejące ukształtowanie powierzchni,
    - możliwość rozbudowy/ realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej odprowadzającej ścieki i wody w sposób grawitacyjny,
    - możliwość realizacji drogi równoległej od ulicy Ludowej.

SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1.1 Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 570/XLVII/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 października 2009 r., zmienionej uchwałą nr 57/VI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 17 marca 2011r. dotyczy fragmentu miasta o powierzchni ok.168 ha, położonego w dzielnicy Kiedrzyn między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości a granicą administracyjną miasta Częstochowy.

1.2 Zmiana obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Miasta Częstochowy:

- Nr 795/LXVII/2010 z dnia 8 listopada 2010r. - dot. obszaru położonego w dzielnicy Błeszno, w rejonie ulic: Bohaterów Katynia i Różanej, o powierzchni ok. 7 ha,
- Nr 38/V/2011 z dnia 15 lutego 2011r. – dot. obszaru położonego w dzielnicy Wyczerpy, w rejonie Al. Wojska Polskiego oraz ulicy Makuszyńskiego i Solnej, o powierzchni ok. 74 ha,

zostały opracowane w formie ujednoliconego projektu studium, zgodnie z §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w/s zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz.1233).

1.3 Obszar objęty zmianą studium nie wyróżnia się i nie wymaga ochrony ze względu na istniejące walory przyrodnicze lub krajobrazowe, i nie jest istotny ze względu na występowanie powiązań przyrodniczych. W granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary objęte szkodliwym oddziaływaniem na środowisko mogące ograniczać sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, a występujące warunki fizjograficzne sprzyjają zarówno prowadzeniu produkcji rolniczej jak i realizacji zabudowy różnego rodzaju.

1.4 W granicach obszaru objętego zmianą studium do obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustaw szczególnych należy zaliczyć:

- grunty leśne stanowiące własność osób fizycznych
- park podworski w Kiedrzynie – obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- położenie w granicy terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko".

1.5 Wprowadzone kierunki zagospodarowania poszczególnych terenów są dostosowane do istniejących uwarunkowań i zapewniają zrównoważony rozwój obszaru objętego zmianą studium – poprzez umożliwienie w granicach terenów rolnych różnego rodzaju alternatywnych działań dostosowanych do występujących uwarunkowań, takich jak: realizacja zabudowy, intensyfikacja prowadzonej produkcji ogrodniczej, zalesienie terenów rolnych.

1.6 W sporządzonej zmianie studium:

- zachowano wyznaczone w dotychczasowym studium tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (ozn.: **0-2.UR/MN**, **0-11.UR/MN** i **0-12.UR/MN**),
- poszerzono tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Kuronia i ulicy Nowaka- Jeziorańskiego (ozn.: **0-11a.MN** i **0-12a.MN**),
- wyznaczono tereny usług z zielenią urządzoną, przy wlocie ulicy Sucharskiego do ulicy Sejmowej (ozn.: **0-5.U/ZU** i **0-5a.U/ZU**),
- zaproponowano tereny dla rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej między ulicami Sejmową a Sucharskiego oraz wzdłuż nowego przebiegu ulicy Sucharskiego i oznaczono je jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej o niskiej intensywności (ozn.: **0-2a.UR/MNI**, **0-6.UR/MNI** i **06a.UR/MNI**),
- wyznaczono na zachód od ulicy Młodości tereny rolne wskazane dla rozwoju zabudowy usługowo-produkcyjnej (ozn.: **0-1.RII/PU**),
- przy granicy miasta wyznaczono strefę zwiększania lesistości (ozn.: **0-1a.ZL**),
- wyznaczono przebieg drogi lokalnej łączącej rejon skrzyżowania ulic: Młodości i Ludowej z ulicą Sejmową, z wykorzystaniem nowego przebiegu ulicy Sucharskiego, z wprowadzeniem wymogu ustalenia miejsca włączenia projektowanej ulicy Sucharskiego do ulicy Ludowej po opracowaniu koncepcji przebiegu planowanego odcinka tej drogi (ozn.: L.24) oraz wyznaczono odcinek drogi lokalnej równoległej do ulicy Ludowej, włączonej do ulicy Sejmowej w rejonie ulicy Północnej (ozn.: L.25).

CZĘŚĆ IV C [4)]

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY ZAWODZIE DĄBIE W REJONIE ULICY KORFANTEGO

Zmiana studium została podjęta na podstawie uchwały nr 130/X/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 czerwca 2011r. Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany dotyczy kierunków przeznaczenia terenu położonego w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfantego.

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

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

W studium przyjętym uchwałą nr 25/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy", obszar objęty zmianą studium znajdował się w strefie terenów zieleni i lasów z ustalonym kierunkiem przeznaczenia: ZL (jednostka: K-85) – tereny leśne oraz strefa zwiększenia lesistości.

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

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

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

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

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

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

SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Zmiana studium została podjęta na podstawie uchwały nr 130/X/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 czerwca 2011r. Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany dotyczy kierunków przeznaczenia terenu położonego w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfantego.
- Zmiana obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Miasta Częstochowy:
  - Nr 795/LXVII/2010 z dnia 8 listopada 2010r. - dot. obszaru położonego w dzielnicy Błeszno, w rejonie ulic: Bohaterów Katynia i Różanej, o powierzchni ok. 7 ha,
  - Nr 38/V/2011 z dnia 15 lutego 2011r. – dot. obszaru położonego w dzielnicy Wyczerpy, w rejonie Al. Wojska Polskiego oraz ulicy Makuszyńskiego i Solnej, o powierzchni ok. 74 ha,
  - Nr 457/XXV/2012 z dnia 30 sierpnia 2012r. - dot. obszaru położonego w dzielnicy Kiedrzyn w rejonie ulic: Sejmowej, Ludowej I Młodości, o powierzchni ok. 170 ha.

  zostały opracowane w formie ujednoliconego projektu studium, zgodnie z §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz.1233).
- Obszar objęty zmianą studium nie wymaga ochrony ze względu na istniejące walory przyrodnicze lub krajobrazowe. Wyróżnia się poprzemysłowym ukształtowaniem, obejmuje tereny o złych warunkach geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy, znajduje się w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji terenów poprzemysłowych, w części w obszarze wymagającym rekultywacji – składowisko obszarów poprzemysłowych (północna część). Obszar objęty zmianą studium w części położony jest w strefie dobiegu fali awaryjnej zbiornika Poraj, fragment zachodniej części terenu stanowi dno doliny rzecznej.
- W granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary cenne przyrodniczo, nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub uznane za pomnik historii; nie utworzono parku kulturowego; nie stwierdzono występowania zabytków archeologicznych. Nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz ustanowione obszary lub tereny górnicze; nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, wód powierzchniowych, nie ustanowiono warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W granicach zmiany studium brak jest: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska, nie ustanowiono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, nie występują obszary objęte szkodliwym oddziaływaniem na środowisko mogące ograniczać sposób zagospodarowania poszczególnych terenów. Nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.
- Przeznaczenie terenu objętego zmianą studium dla potrzeb przemysłowych, znajduje swoje uzasadnienie w głównych celach i kierunkach rozwoju zapisanych dla Częstochowy w planie zagospodarowania województwa śląskiego: „Dynamizacja i restrukturyzacja przestrzeni województwa" kreowana poprzez strefy aktywności gospodarczej.
- Obszar objęty zmianą przylega bezpośrednio do terenów przeznaczonych w obowiązującym studium dla potrzeb przemysłowych i przemysłowo-usługowych.
- Niniejsza zmiana studium ustala dla obszaru **K-91** kierunek przeznaczenia: **PU-I tereny przemysłowe**, mieszczące się w zakresie dotychczasowego, określonego w studium przeznaczenia i stanowi naturalną kontynuację, uzupełnienie istniejącego, gospodarczego zagospodarowania tej części miasta.
- Fragment obszaru objętego zmianą studium położony jest w zasięgu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pn. „Budowle regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Warty - Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą" przyjętej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego (Dz. Urz. Woj.

Śl. Nr 68 poz. 2049 z dnia 27 lipca 2004r.).

- W zakresie wskazanej wyżej inwestycji ponadlokalnej (na wysokości fragmentu obszaru objętego zmianą studium) w minionych latach zostało zrealizowane zadanie polegające na remoncie wału przeciwpowodziowego, dwóch przepustów wałowych oraz przejazdu wałowego na rzece Warcie w kilometrażu 732+800 i 732+956.
- Położenie fragmentu obszaru objętego zmianą studium (w tym znaczne oddalenie od istniejących wałów przeciwpowodziowych rzeki Warty) w zasięgu w/w inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie wiąże się z ograniczeniami w jego zagospodarowaniu.

4) zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona uchwałą nr 459/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r.

CZĘŚĆ IV D [31)]

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY GRABÓWKA W REJONIE ULIC GMINNEJ, ŚWIĘTEGO ROCHA I KRZEMIENNEJ

Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 653/LVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 marca 2010 r. dotyczy fragmentu obszaru gminy położonego w dzielnicy Grabówka (w studium oznaczonej jako jednostka P), w rejonie ulic Gminnej, Świętego Rocha i Krzemiennej, o powierzchni ok. 47,4 ha.

Zmiana studium została sporządzona zgodnie z art. 9 ust. 2 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia, ujednolicony tekst i rysunek studium stanowią odpowiednio załączniki nr 6 i 7 do niniejszej uchwały.

Zmiana polega na aktualizacji ustaleń studium w zakresie kierunków przeznaczenia terenu dla części jednostek oznaczonych dotychczas na rysunku studium symbolem P-48.ZU/U (tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług) i P-47.UR/MN (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności) oraz kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej (wprowadzenie drogi zbiorczej przebiegającej przez wyżej wymienione jednostki).

W okresie, jaki upłynął od uchwalenia studium, dla obszaru objętego zmianą nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nastąpił rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej części obszaru, położonej pomiędzy ulicą Św. Rocha a Wiolinową (oznaczonej symbolem P-48b.UR/MN oraz P-47d.UR/MN na Załączniku Nr 5 i Nr 7 do niniejszej uchwały) oraz utrwalenie funkcji produkcyjnej na części obszaru (oznaczonej symbolem P-47a.PUH na Załączniku Nr 5 i Nr 7). Dotychczasowa polityka przestrzenna nie zakładała możliwości utrwalenia funkcji produkcyjnych w obrębie obszaru objętego zmianą.

Dla części obszaru objętego zmianą studium o powierzchni 23,3 ha, położonej na północ od ulicy Wiolinowej, na podstawie uchwały nr 357/XXXI/2008 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2008 r. nastąpiło przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego celem jest m.in. stworzenie podstaw zagospodarowania terenu o pow. ok. 6,7 ha stanowiącego własność Gminy Częstochowa.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym jakie nastąpiły od czasu uchwalenia studium oraz zachodzące procesy przestrzenne (wydane decyzje o warunkach zabudowy, podziały terenów) zmierzają w kierunku utrwalenia się zróżnicowanej, wielofunkcyjnej struktury użytkowania. Od czasu uchwalenia obowiązującego studium w roku 2005 nastąpiło pogłębienie rozpoznania wartości środowiska przyrodniczego oraz modernizacja stanu ewidencji gruntów, w wyniku której dostępny jest wiarygodny obraz granic użytków gruntowych, w tym granic użytków leśnych.

Wymienione przesłanki uzasadniają korektę dotychczasowych kierunków przeznaczenia terenu w studium. Rozwój funkcji mieszkaniowej oraz położenie w terenie "A" strefy ochrony pośredniej ujęcia Wierzchowisko, ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia Wierzchowisko (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 227, poz. 4585) przemawiają przy tym za wyraźnym ograniczeniem przestrzennych możliwości rozwoju funkcji produkcyjnej. Racjonalne zagospodarowanie obszaru wymaga również określenia zasad rozbudowy systemów komunikacji (w tym powiązań z układem podstawowym).

---

31) zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona uchwałą nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r.

Obszar objęty zmianą studium ma istotną pozycję w strukturze przestrzennej dzielnicy Grabówka: w jego obrębie znajduje się ostatni dystans przestrzenny - pasmo terenów niezabudowanych pomiędzy ul. św. Rocha a planowaną północną obwodnicą miasta, stwarzający możliwość lokalizacji drogi łączącej te trasy. Ze względu na klasę funkcjonalną północnej obwodnicy oraz ul. św. Rocha, droga stanowiąca ich połączenie powinna mieć klasę Z (droga zbiorcza).

Synteza ustaleń zmiany studium

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, zmiana studium obejmuje:

1. **Wprowadzenie nowej drogi zbiorczej (oznaczonej Z.160)** pomiędzy ul. św. Rocha a planowaną północną obwodnicą miasta. Spośród trzech wariantów rozpatrywanych w etapie koncepcji zmiany studium wybrany został wariant uwzględniający zmianę uwarunkowań własnościowych oraz rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej lub przesądzenia w tym zakresie związane z wydanymi decyzjami administracyjnymi dotyczącymi zagospodarowania w południowej części obszaru (w rejonie ul. Lubej i Wiolinowej). W związku z tymi uwarunkowaniami zrezygnowano z postulowanego trasowania nowej drogi w sposób umożliwiający jednocześnie grawitacyjne odprowadzenie wód opadowych. Przebieg drogi umożliwia najbardziej racjonalne zagospodarowanie obszarów obecnie nieużytkowanych, stanowiących własność Gminy Częstochowa i Skarbu Państwa (położonych na północ od ulicy Wiolinowej), prawidłowe powiązanie komunikacyjne obszaru objętego zmianą z ul. św. Rocha oraz kształtowanie układu dróg lokalnych i dojazdowych wewnątrz obszaru.

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

a. Dla obszaru oznaczonego symbolem **P-47a.PUH** określono kierunek przeznaczenia "Tereny produkcyjno-usługowo-handlowe" uwzględniający utrwalone w obrębie obszaru funkcje produkcyjne (w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy wydane zgodnie z przepisami art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terenach przeznaczonych na ten cel w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w roku 2003).

b. Dla obszaru oznaczonego symbolem **P-47b.ZU** określono kierunek przeznaczenia "Tereny zieleni urządzonej" uwzględniający istniejący płat zadrzewień określonych w ewidencji gruntów jako użytki "Ls" (tereny leśne) w dolince zlokalizowanej w pobliżu północnej granicy obszaru objętego zmianą studium. Wśród podstawowych kierunków przeznaczenia terenów dla obszarów "ZU" znajdują się, oprócz terenów zieleni urządzonej, również lasy i zadrzewienia, obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska oraz zbiorniki wodne, a do kierunków dopuszczalnych przeznaczenia terenów należą drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami. Pozwoli to na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określić przeznaczenie oraz lokalne zasady użytkowania i zagospodarowania terenów we właściwy sposób, uwzględniający uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym wód podziemnych.

c. Dla obszaru oznaczonego symbolem **P-47c.ZU/U** określono kierunek przeznaczenia "ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług". Wybór kierunku przeznaczenia „ZU/U" pozwala na ukształtowanie zagospodarowania z dominującym udziałem zieleni, z jednoczesnym wzbogaceniem funkcjami usługowymi (takimi jak obiekty turystyki, których lokalizacja będzie miała uzasadnienie po realizacji północnej obwodnicy, lub inne obiekty służące celom publicznym). Zgodnie z ustaleniami zawartymi w cz. III tekstu studium - Ustalenia szczegółowe dla obszarów o różnych kierunkach przeznaczenia, p. 4 - w obszarach „ZU/U" obowiązuje zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej, a udział terenów zieleni w obrębie obszaru wyznaczonego na rysunku studium powinien wynosić co najmniej 50%. W obszarach „ZU/U" istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze.

Dla części obszaru oznaczonego symbolem **P-47d.UR/MN** utrzymano dotychczasowy kierunek przeznaczenia "UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności".

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

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

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

CZĘŚĆ IV E [37)]

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY ZAWODZIE-DĄBIE W REJONIE ULIC: LEGIONÓW, ZŁOTEJ, SREBRNEJ I MORENOWEJ

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 zrekultywowanych 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 wątpienia 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 poprzemysłowych na cele rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku. -** i scharakteryzowano w następujący sposób: "Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), przy szlaku pielgrzymek zdążających na Jasna 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.

- **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 przewidywa-nego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządze nia
MP XVII	95,4	określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, określenie zasad ochrony środowiska i krajobrazu	nie		

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		

37) zmiana wprowadzona uchwałą nr 726/XL/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 11 lipca 2013 r.

CZĘŚĆ IV F [41)]

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC IKARA I RADOMSKIEJ

Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 375/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 roku dotyczy fragmentu obszaru gminy położonego w dzielnicy Grabówka (w studium oznaczonej jako jednostka P), w rejonie ulic Ikara i Radomskiej o powierzchni ok. 11 ha. Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z art. 10 ust. 2 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia, ujednolicony tekst i rysunek studium stanowią odpowiednio załączniki nr 5 i 6 do niniejszej uchwały.

Obszar objęty zmianą studium stanowi enklawę terenów niezainwestowanych w otoczeniu terenów zurbanizowanych o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej. Obecna funkcja, nominalnie rolnicza, jest praktycznie funkcją wygasłą - pojedyncze działki nadal użytkowane rolniczo służą - zgodnie z deklaracją samych właścicieli - produkcji na potrzeby własne. Dotychczasowy kierunek przeznaczenia terenu to ZL - tereny leśne oraz strefa zwiększenia lesistości. Przy niskiej przydatności rolniczej gleb, jedynym racjonalnym kierunkiem podtrzymania funkcji obszaru w ramach rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej było jego zalesienie.

W nawiązaniu do ustaleń studium, w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków, który przyjęty został uchwałą Rady Miasta Częstochowy nr 374/XXII/2012 z dnia 24.05 2012 r. dla obszaru objętego zmianą ustalono przeznaczenie terenu „Z,US – tereny zieleni, sportu i rekreacji". Ustalenie to spotkało się ze sprzeciwem właścicieli terenów, deklarujących zamiar zagospodarowania posiadanych terenów, w bliższej lub dalszej perspektywie czasowej, na cele zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej.

Przydatność terenów do zabudowy w obszarze objętym zmianą jest generalnie dobra lub średnia, przy braku szczególnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego związanych z występowaniem terenów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w tym zarejestrowanych złóż kopalin, a także zagrożeń naturalnych lub antropogenicznych. Obszar nie wchodzi w skład ponadlokalnych struktur przyrodniczych, cechuje się generalnie niskim potencjałem przyrodniczym i przeciętnymi walorami krajobrazowymi.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym jakie nastąpiły od czasu uchwalenia studium w roku 2005 (modernizacja ul. Radomskiej w związku z budową Cmentarza Komunalnego, rozbudowa systemów infrastruktury technicznej na terenach sąsiadujących w obszarem objętym zmianą), a także spodziewane w niedalekiej przyszłości (budowa węzła Lgota na autostradzie A-1 odległości ok. 1 km od obszaru) przemawiają za uwzględnieniem oczekiwań właścicieli w zakresie określenia kierunków przeznaczenia umożliwiających zabudowę obszaru. Kierunki przeznaczenia określone dla terenów sąsiednich to: „UR/MN" - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (po stronie wschodniej - w rejonie ulicy Ikara), „PU II" - tereny przemysłowo-usługowe (po stronie północnej, w miejscowym planie ustalono przeznaczenie PU - tereny produkcyjno-usługowe), „ZL" (tereny leśne i strefa zwiększenia lesistości - po stronie zachodniej), „UR/MN" oraz „MN" - tereny zabudowy jednorodzinnej (po południowej stronie ul. Radomskiej).

Ze względu na sąsiedztwo terenów o ustalonej funkcji produkcyjno-usługowej, dokonuje się zmiany kierunku przeznaczenia na „UR/MN" - stanowi on naturalną kontynuację przeznaczenia przyjętego w studium dla obszaru zabudowy istniejącej przy ul. Ikara. Kierunek ten stwarza najszersze możliwości zagospodarowania terenów, umożliwiając zarówno rozwój zabudowy mieszkaniowej, jak różnorodnych działalności gospodarczych.

41) zmiana wprowadzona uchwałą nr 915/LI/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 kwietnia 2014 r.

Proces urbanizacji obszaru wymagać będzie uregulowania planistycznego. Celem regulacji powinno być określenie szczegółowych zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w celu ograniczenia potencjalnych konfliktów funkcjonalnych, wynikających z sąsiedztwa funkcji produkcyjnej (po północnej stronie obszaru), komunikacyjnej (należy spodziewać się wzrostu natężenia ruchu na ul. Radomskiej po wybudowaniu nowej drogi zbiorczej łączącej rejon parkingu przy Cmentarzu Komunalnym z ul. Św. Rocha) i zabudowy mieszkaniowej. W miejscowym planie należy rozwiązać kwestię zachowania historycznego bunkra, w powiązaniu z wyznaczeniem obszaru zapewniającego właściwą ekspozycję oraz publiczny dostęp do tego obiektu.

Synteza ustaleń zmiany studium

1. **Zmiana kierunków przeznaczenia terenów:** dla części obszaru jednostki P-20 ZL - z części obszaru położonej w granicach zmiany studium na rysunku studium wyodrębnia się jednostkę oznaczoną symbolem **P-20a.UR/MN** o kierunku przeznaczenia "UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności".

2. Wyznaczenie na rysunku studium obszaru **MP XXVIII**, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz określenie wytycznych do planu w rozdziale II.H :

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywa-nego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XXVIII	11,0	– określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru położonego w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic Ikara i Radomskiej, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium, z zachowaniem zasady strefowania funkcji w taki sposób, aby funkcje usługowo-produkcyjne dopuszczone w obszarze koncentrować w jego części północnej, na styku z terenami o funkcji produkcyjno-usługowej, – określenie zasad zachowania, właściwej ekspozycji oraz udostępnienia obiektu bunkra należącego do systemu umocnień z okresu II wojny światowej.	nie		

CZĘŚĆ IV G[48)]

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICY LISINIEC, W REJONIE ULIC: WRĘCZYCKIEJ, WIELKOBORSKIEJ I GRANICY ADMINISTRACYJNEJ MIASTA CZĘSTOCHOWY

1. *Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium:*

   1) *prace nad fragmentaryczną zmianą studium, obejmującą obszar o powierzchni ok. 130 ha, położony w dzielnicy Lisiniec, w rejonie ulic: Wielkoborskiej, Wręczyckiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy z gminami – Wręczycą Wielką i Blachownią, rozpoczęto na podstawie Uchwały Nr 173/XII/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 września 2011 r., podjętej z inicjatywy grupy radnych;*

   2) *w dniu 22 listopada 2011r. Rada Miasta Częstochowy podjęła Uchwałę Nr 214/XV/2011 w sprawie aktualności obowiązujących na terenie miasta Częstochowy dokumentów planistycznych, uznając za celowe przystąpienie do zmiany w całości polityki przestrzennej zawartej w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy" przyjętym Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późniejszymi zmianami;*

   3) *w wyniku badania dokumentów planistycznych przeprowadzonego na potrzeby związane z dokumentem, o którym mowa w pkt 2, zidentyfikowano następujące istotne uwarunkowania dotyczące kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta:*

      a) *nadpodaż terenów mieszkaniowych, wskazanych w studium dla tego rodzaju zabudowy,*

      b) *niekorzystne prognozy demograficzne dla miasta, spadek liczby mieszkańców i ujemne saldo migracji,*

      c) *dynamiczna sytuacja społeczno-gospodarcza, wymagająca dostosowania polityki przestrzennej do bieżących uwarunkowań,*

      d) *przygotowanie (w tym - uzbrojenie) terenów dopuszczanych do zabudowy jako zadanie własne gminy,*

      e) *niski poziom finansowania realizacji polityki przestrzennej miasta,*

      f) *potrzeba oceny realności dotychczasowych założeń przestrzennych, skutków działań inwestycyjnych oraz możliwości realizacji oczekiwań mieszkańców w sferze udostępniania nowych terenów pod budownictwo;*

   4) *proponowane w projekcie zmiany uwzględniają zarówno potencjalne możliwości udostępnienia dodatkowych terenów pod budownictwo, stan faktyczny i prawny obszaru, jak i skutki przyszłych działań inwestycyjnych, tj.:*

      a) *powierzchnie terenów, które docelowo mogą zostać udostępnione pod budownictwo, przekraczają łączną powierzchnię obszaru, którego dotyczyły wnioski zgłoszone do sporządzanego projektu, w ramach procedury planistycznej,*

      b) *funkcje zabudowy i zagospodarowania, których dotyczyły zgłoszone wnioski, mieszczą się w katalogach nowych kierunków przeznaczenia terenów,*

      c) *rozwój obszarów zainwestowanych powiązany jest z rozbudową systemów infrastrukturalnych.*

48) *zmiana wprowadzona Uchwałą Nr 34.VI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 stycznia 2015r.*

2. *Synteza ustaleń przyjętych w zmianie studium:*

1) w obowiązującym studium, powierzchnie terenów udostępnionych do zabudowy w granicach obszaru objętego opracowaniem, zostały powiększone względem stanu wynikającego z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz.150);

2) sporządzony projekt fragmentarycznej zmiany studium zakłada dalsze powiększenie terenów udostępnianych do zabudowy, z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych i faktycznych obszaru opracowania oraz zgodnie z określonymi regułami:

a) podział na etapy, uwzględniające aktualny stan przygotowania do pełnienia nowej funkcji oraz istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania,

b) utrzymanie, charakterystycznych dla obszaru opracowania, cech relacji zabudowy z otoczeniem,

c) powiązanie z możliwościami finansowania niezbędnych działań inwestycyjnych;

3) zakres zmiany studium:

a) zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów		***nowe kierunki przeznaczenia terenów***		***uwagi***
oznaczenia kolejnych terenów	*kierunek przeznaczenia terenu*	*oznaczenia kolejnych terenów*	*kierunek przeznaczenia terenu*	
R-1.R II	*tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym*	***R-1a. UR/MN***	*tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności*	*tereny zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych (ulica Naftowa i Wręczycka)*
		R-1b. RIII/MN	*tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego*	*tereny aktualnie nieprzygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji, jako kierunek kolejnego etapu rozwoju obszarów zainwestowanych*
R-2.R II	*tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym*	***R-2a. RIII/MN***	*tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego*	*tereny aktualnie nieprzygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji, jako kierunek kolejnego etapu rozwoju obszarów zainwestowanych*
		R-2b. UR/MN	*tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności*	*tereny zlokalizowane wzdłuż drogi publicznej (ulica Wręczycka);* *obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych*
		R-2c.MN	*tereny zabudowy jednorodzinnej*	*tereny zlokalizowane wzdłuż drogi wewnętrznej;* *obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych*

dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów		***nowe kierunki przeznaczenia terenów***		***uwagi***
oznaczenia kolejnych terenów	*kierunek przeznaczenia terenu*	*oznaczenia kolejnych terenów*	*kierunek przeznaczenia terenu*	
		R-4.ZE	*tereny otwarte w ciągach dolin*	*korekta granic jednostki oznaczonej symbolem **R-4.ZE** przez uwzględnienie lokalizacji systemu rowów i zbiorników wodnych, jak również planowanego odwodnienia autostrady, celem zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania i ciągłości systemu*
		R-3.MN	*tereny zabudowy jednorodzinnej*	*zmiana granic oraz zmiana powierzchni jednostki oznaczonej symbolem **R-3.MN;*** *obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych*
R-8.R II	*tereny rolne o obniżonym potencjale* produkcyjnym	***R-8a. RIII/MN***	*tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego*	*tereny aktualnie nieprzygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji, jako kierunek kolejnego etapu rozwoju obszarów zainwestowanych*
		R-8b. UR/MN	*tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności*	*tereny zlokalizowane wzdłuż drogi publicznej (ulica Wręczycka);* *obowiązują ograniczenia związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych*
		R-7.ZE	*tereny otwarte w ciągach dolin*	*korekta granic jednostki oznaczonej symbolem **R-7.ZE** przez uwzględnienie lokalizacji systemu rowów i zbiorników wodnych, celem zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania i ciągłości systemu*
		R-6.MN	*tereny zabudowy jednorodzinnej*	*zmiana granic oraz zmiana powierzchni jednostki oznaczonej symbolem **R-6.MN;*** *obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych*
R-9.R II	*tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym*	***R-9c. RIII/MN***	*tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego*	*tereny aktualnie nieprzygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji, jako kierunek kolejnego etapu rozwoju obszarów zainwestowanych*
		R-9b. UR/MN	*tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności*	*tereny zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych (ulica Naftowa, Wręczycka i Wejherowska);* *obowiązują ograniczenia związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych i strefami sanitarnymi cmentarza*
		R-9a.RII	*tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym*	*teren graniczy z rezerwą terenową cmentarza*

dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów		***nowe kierunki przeznaczenia terenów***		***uwagi***
oznaczenia kolejnych terenów	*kierunek przeznaczenia terenu*	*oznaczenia kolejnych terenów*	*kierunek przeznaczenia terenu*	
R-5.MN	*tereny zabudowy jednorodzinnej*	***R-5.MN***	*tereny zabudowy jednorodzinnej*	*zmiana granic oraz zmiana powierzchni jednostki oznaczonej symbolem **R-5.MN;*** *obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych*

b) zmiana dyspozycji z zakresu kierunków rozwoju komunikacji, odnoszącej się do odcinka projektowanej drogi klasy techniczno-użytkowej „główna" (oznaczonej symbolem G.53), znajdującego się w granicach opracowania, tj.:

- *zamiast - „planowany",*
- *ma być - „planowany, wymagający opracowania koncepcji przebiegu",*

c) korekta granic strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, zgodnie z obowiązującym obecnie (zmienionym względem stanu z 2005r.) aktem prawnym, tj. rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2012 r. poz. 3390).

3. *Istota projektu fragmentarycznej zmiany studium, obejmującej obszar położony w dzielnicy Lisiniec, w rejonie ulic: Wielkoborskiej, Wręczyckiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy, sprowadza się do pomniejszenia powierzchni terenów rolnych o obniżonym potencjale produkcyjnym, oznaczonych symbolem R II, i zastąpieniu ich kierunkami przeznaczenia, których dobór uwzględnia:*

   1) istniejące uwarunkowania;

   2) regułę efektywnego wykorzystania terenów;

   3) zgłoszone wnioski osób fizycznych.

4. *Uchwałą, o której mowa w pkt 1.2), Rada Miasta Częstochowy przyjęła Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na okres 2011-2014 r., w którym nie znalazł się obszar zlokalizowany w rejonie ulic - Wielkoborskiej, Wręczyckiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy.*

CZĘŚĆ V

MATERIAŁY PLANISTYCZNE SPORZĄDZONE NA POTRZEBY STUDIUM

Na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy wykonano następujące opracowania planistyczne, stanowiące aktualizację lub uzupełnienie dokumentacji planistycznej I edycji Studium, w zakresie podyktowanym zmianami uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta oraz przepisów prawa dotyczących zagospodarowania przestrzennego:

1. Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Częstochowy

2. Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego:

2.1. Aktualna inwentaryzacja terenu.
Analiza faktycznego użytkowania terenów zurbanizowanych z podziałem na funkcje: ukształtowane, kształtujące się, do przekształceń [Mapa, skala 1 : 20 000]

2.2. Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na tle dotychczasowego zainwestowania i przeznaczenia terenów [Mapa, skala 1 : 10 000]

2.3. Analiza glebowo – rolnicza [Mapa, skala 1 : 20 000]

2.4. Infrastruktura techniczna:

a) Zaopatrzenie w wodę [Mapa, skala 1 : 20 000]

b) Kanalizacja sanitarna [Mapa, skala 1 : 20 000]

c) Kanalizacja sanitarna [Mapa, skala 1 : 20 000]

d) Kanalizacja deszczowa [Mapa, skala 1 : 20 000]

e) Zaopatrzenie w ciepło [Mapa, skala 1 : 20 000]

f) Zaopatrzenie w gaz [Mapa, skala 1 : 20 000]

2.5. Uwarunkowania rozwoju układu komunikacyjnego [Mapa, skala 1 : 10 000]

2.6. Ochrona środowiska [Mapa, skala 1 : 10 000]

2.7. Środowisko kulturowe [Mapa, skala 1 : 10 000]

3. Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy – obszaru położonego w dzielnicy Błeszno w rejonie ulic Bohaterów Katynia i Różanej

4. Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy – obszaru położonego w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów w rejonie Al. Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego i Solnej

5. Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy – obszaru położonego w dzielnicy Kiedrzyn między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości

6. Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy – obszaru położonego w rejonie ulicy Korfantego

7. Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy – obszaru położonego w rejonie ulic: Gminnej, Św. Rocha i Krzemiennej

8. Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy – obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej

9. Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy – obszaru położonego w rejonie ulic Ikara i Radomskiej

10.Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy – obszaru położonego w dzielnicy Lisiniec, w rejonie ulic: Wręczyckiej, Wielkoborskiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy

C Z Ę S T O C H O W A

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:10 000

LEGENDA:

WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

CHRONIONE :
- ZESPÓŁ PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO:
- PARK KRAJOBRAZOWY ORLICH GNIAZD
- OTULINA
- DRZEWA - POMNIKI PRZYRODY
- LASY W ZARZĄDZIE PGL LASY PAŃSTWOWE

PROPONOWANE DO OCHRONY :
- OBSZARY WYSTĘPOWANIA ROŚLIN CHRONIONYCH
- OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY
- SZPALERY DRZEW
- DRZEWA - PROPONOWANIE POMNIKI PRZYRODY
- WARTOŚCI PRZYRODY NIEOZYWIONEJ PROPONOWANE DO OCHRONY JAKO STANOWISKA DOKUMENTACYJNE
- POZOSTAŁE TERENY LEŚNE
- TERENY ROZPROSZONYCH LASÓW I ZADRZEWIEŃ
- SYSTEM LOKALNYCH DOLIN WRAZ Z ZESPOŁAMI ZIELENI NISKIEJ, ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ

TERENY ZIELENI

ISTNIEJĄCE :
- PARKI LEŚNE
- PARKI I INNE TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- CMENTARZE
- OGRODY DZIAŁKOWE

PROPONOWANE :
- PARKI LEŚNE
- TERENY REKREACYJNE
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- BULWARY NAD WARTĄ

ZASOBY NATURALNE
- ZŁOŻA KOPALIN (KRUSZYWA NATURALNEGO I IŁÓW CERAMIKI BUDOWLANEJ)
- TERENY GÓRNICZE
- OBSZARY GÓRNICZE
- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH ORAZ STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ
- OBSZARY WYSTĘPOWANIA KOMPLEKSÓW GLEB CHRONIONYCH - KLASY II-IV O POW. POWYŻEJ 0,5 HA - KLASY IV-V O POW. POWYŻEJ 1 HA
- GLEBY POCHODZENIA ORGANICZNEGO

PRZEKSZTAŁCENIA I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA
- TERENY DAWNEGO KOPALNICTWA RUD ŻELAZA
- TERENY MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA SZKÓD GÓRNICZYCH ZWIĄZANYCH Z HISTORYCZNĄ EKSPLOATACJĄ,
  - W STOSUNKU DO TERENÓW LEŚNYCH
  - W STOSUNKU DO WÓD
  - W STOSUNKU OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
  - HAŁDY - POZOSTAŁOŚĆ KOPALNICTWA RUD
- TERENY ZDEGRADOWANE
- STREFA ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO PRZY PRZEPŁYWIE O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 0,1% (TZW. WODA STULETNIA, WG RZGW)
- INNE TERENY OKRESOWO ZALEWANE I PODTAPIANE
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- STREFA DOBIEGU FALI AWARYJNEJ ZBIORNIKA PORAJ

TRASY PRZEWOZU SUBSTANCJI NIEBEZPIECZNYCH
- TRANSPORTEM DROGOWYM
- TRANSPORTEM KOLEJOWYM
- MIEJSCA SKŁADOWANIA SUBSTANCJI NIEBEZPIECZNYCH I WYBUCHOWYCH

INNE UWARUNKOWANIA NATURALNE ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- WODY POWIERZCHNIOWE
- WODODZIAŁY III, IV, V, VI RZĘDU

WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- POMNIK HISTORII - SANKTUARIUM NAJŚWIĘTSZEJ MARYI PANNY NA JASNEJ GÓRZE

ZABYTKI WPISANE DO REJESTRU
- HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA CZĘSTOCHOWA
- ZESPÓŁ KLASZTORNY OO. PAULINÓW NA JASNEJ GÓRZE
- TERENY CMENTARZY
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

POZOSTAŁE ZABYTKI
- INNE ZABYTKI NIERUCHOME NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

ZMIANY STUDIUM:
- 21 - OBSZAR W REJONIE ULIC: BOHATERÓW KATYNIA I RÓŻANEJ, UCHWAŁY: ZMIANĄ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY Z DNIA 8 LISTOPADA 2010 R.
- 22 - OBSZAR W REJONIE ULIC: GAJOWICZA, PSZCZELNEJ, OSIEDLE ULIC: MARCELI PĘDZICH I GEN. ZAJĄCA, UCHWAŁY: ZMIANĄ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr 38/II/2011 Z DNIA 15 LUTEGO 2011 R.
- 23 - OBSZAR W REJONIE ULIC: GEN.MAKOWEJ, LUDOWEJ I 1 MAJ ODDZIAŁ, UCHWAŁY: ZMIANĄ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr 451/2/VI/2012 Z DNIA 28 GRUDNIA 2012 R.
- 24 - OBSZAR W REJONIE ULICY KOPERNIKOWSKIEJ, UCHWAŁY: ZMIANĄ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr 450/II/2012 Z DNIA 28 GRUDNIA 2012 R.
- 25 - OBSZAR W REJONIE ULIC: GMINNEJ, DW. ROCHA I KOZIEMIĘTNEJ, UCHWAŁY: ZMIANĄ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr 543/2/VI/2012 Z DNIA 22 LISTOPADA 2012 R.
- 26 - OBSZAR W REJONIE ULICY LEGIONÓW, 23 STY.I 1 DYWIZJI UCHWAŁY: ZMIANĄ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr 1/2/2/VII/ 27 Z DNIA 30 CZERWCA 2011 R.
- OBSZARY PRZYRODNICZO CENNE - STANOWISKO "LAS W GRABÓWCE"
- STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WOD PODZIEMNYCH
- 24 - MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TRAKCIE SPORZĄDZANIA
- 27 - OBSZAR W REJONIE ULIC: BUKSA I RADOMSKIEJ, UCHWAŁY: ZMIANĄ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr 915/LII/2014 Z DNIA 15 GRUDNIA 2014 R.
- 28 - OBSZAR W REJONIE ULIC: WRĘCZYCKIEJ, WIELKOBORSKIEJ I CZACHOWSKIEJ GRANICY MIASTA CZĘSTOCHOWY UCHWAŁY: ZMIANĄ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr 34/ VI/ 2015 Z DNIA 15 STYCZNIA 2015 R.

UŻYTKOWANIE TERENÓW - GŁÓWNE FUNKCJE
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ ŚRÓDMIEJSKIEJ
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY POZOSTAŁYCH USŁUG I HANDLU
- TERENY PRODUKCJI, HANDLU HURTOWEGO, BAZ I SKŁADÓW
- TERENY PRZEMYSŁOWE
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY PARKINGÓW I GARAŻY
- TERENY STACJI PALIW
- TERENY PRODUKCJI ROLNICZEJ
- TERENY SPORTOWO-REKREACYJNE I ZIELENI URZĄDZONEJ

WNIOSKI W SPRAWIE ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENÓW
- WNIOSKI O SPORZĄDZENIE ZMIANY PLANU 1997 - 2003
- WNIOSKI ZŁOŻONE DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- UCHWALONE I SPORZĄDZONE PO 1.01.1995 R. /
- W TRAKCIE SPORZĄDZANIA

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- PASY DRÓG UKŁADU PLANOWANEGO ZGODNIE Z PLANEM OGÓLNYM OBOWIĄZUJĄCYM DO KOŃCA 2003 R.
- PLANOWANA AUTOSTRADA A-1
- TERENY KOLEI
- LOTNISKO RUDNIKI
- LINIE TRAMWAJOWE

STRUKTURA WŁASNOŚCI TERENU
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

0 500 1 000 metry