

TEKST ZMIANY STUDIUM

Niniejsza zmiana Studium została wywołana uchwałą Nr 498/XLIV/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy. Obszar oraz cel zmiany studium został określony w załączniku graficznym i uzasadnieniu do uchwały: „(zmiana) dotyczy obszaru położonego w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów (Rząsawy), w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego i Solnej. Teren ten o łącznej powierzchni 74 ha jest niezagospodarowany i stanowi głównie użytki rolne. (...) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w opisanym powyżej fragmencie, podyktowana jest zainteresowaniem potencjalnego inwestora budową centrum handlowo-usługowo-składowego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².(...)”

Studium podlegające zmianie zostało opracowane przez: BIURO ROZWOJU REGIONU Sp. z o.o. z Katowic ul. Skowronków 35 oraz przyjęte uchwałą nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., i zmienione uchwałą nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r..

Zakres zmiany kierunków zagospodarowania został ograniczony wyłącznie do koniecznych w celu uzyskania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanej inwestycji ze Studium.

Poniższe opracowanie wykonano zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenów objętych niniejszą zmianą.

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Stan użytkowania i zagospodarowania terenów został przedstawiony w części I.B Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu w punkcie 4 Studium - jako niezurbanizowane tereny otwarte, wg ewidencji gruntów tereny rolne o zanikającej funkcji upraw, częściowo wyznaczone jako RO - obsługa produkcji rolnej, hodowla, ogrodnictwo wg planszy A Inwentaryzacja oraz jako R - tereny produkcji rolniczej wg planszy 02 Mapa zbiorcza uwarunkowań (w północnej części obszaru zmiany studium o pow. ok 10 ha).

Obszar zmiany Studium jako niezurbanizowany nie posiada uzbrojenia terenu, poza tranzytową siecią gazu wysokiego ciśnienia oraz napowietrznymi liniami: wysokich napięć 400 kV i niskich napięć.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

W obszarze zmiany Studium jako terenach niezurbanizowanych, w sąsiedztwie zabudowy podmiejskiej o niskiej intensywności, nie występują elementy zagospodarowania, poza napowietrznymi liniami wysokich napięć, które stanowią zakłócenie ładu przestrzennego terenów otwartych. Elementem negatywnym obszaru jest monotonia kompleksów rolnych, bez występowania znaczących krajobrazowo i przyrodniczo zadrzewień śródpolnych i zieleni poza uprawami ogrodniczymi. Generalnie w zakresie istniejącego zagospodarowania brak uwarunkowań pozwalających na określenie zasad ładu przestrzennego i konieczności jego ochrony, natomiast planowane zagospodarowanie wymaga określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ładu przestrzennego, zgodnie z przeznaczeniem i w powiązaniu z zagospodarowaniem na przyległych terenach – jako obszar z koncentracją usług w ośrodku międzydzielnicowym i podmiejskim ze strefą zieleni oddzielającej od sąsiednich terenów poprzez zagospodarowanie terenu typowe dla parków przemysłowych.

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W części I.E Środowisko przyrodnicze (mapa F Środowisko przyrodnicze) określono stan środowiska oraz wymogi jego ochrony. Obszar zmiany Studium pozostaje poza obszarem

przyrodniczo cennym i objętym ochroną prawną. Pozostaje również poza głównymi korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w dolinach rzecznych. W obszarze nie występują tereny zieleni urządzonej lub naturalnej, szpalery i zalesienia poza pojedynczymi drzewami. Brak wartości przyrody nieożywionej ale również terenów zdegradowanych działalnością człowieka takich jak wyrobiska czy hałdy. Obszar obecnie jest w całości biologicznie czynny.

Obszar zmiany niemal w całości został oznaczony jako część kompleksu gleb chronionych kl.III o pow. powyżej 0,5 ha i kl.IV o pow. powyżej 1 ha wg planszy C Analiza glebowo rolnicza, z oznaczeniem działek, które uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w latach 1986-90 oraz tereny wyłączone przez ministra i wojewodę.

W obszarze zmiany Studium występuje zbiornik wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326). Dla zbiornika wyznaczono Obszar Wysokiej Ochrony (OWO) oraz Obszar Najwyższej Ochrony (ONO), który obejmuje obszar zmiany Studium.

Obszar zmiany Studium pozostaje poza strefami ekspozycji panoramy miasta z Jasną Górą oraz poza szlakami ruchu pielgrzymkowego określonych w części I.F Środowisko kulturowe, krajobraz pkt 5.Krajobraz oraz na mapie G Środowisko kulturowe.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W części I.F Środowisko kulturowe, krajobraz (mapa G Środowisko kulturowe) określono uwarunkowania w tym zakresie. W obszarze zmiany Studium nie występują obiekty i tereny chronione w zakresie dziedzictwa kulturowego oraz kultury współczesnej, co potwierdza brak wniosków ze strony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - pismo z dnia 26.08.2009 r.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Zagadnienia powyższe nie dotyczą obszaru zmiany Studium jako terenu bez funkcji mieszkalnictwa.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

W części I.G Warunki i jakość życia mieszkańców pkt 10 omówiono zagrożenia powodziowe i możliwości okresowych podtopień, które nie występują na obszarze zmiany. Natomiast bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej nr 1 stwarza zagrożenia nadzwyczajne, wynikające z przewozu materiałów niebezpiecznych.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

W części I.A Częstochowa w regionie przywołano cele i kierunki rozwoju miasta w planie zagospodarowania województwa śląskiego, który lokuje Częstochowę jako ośrodek krajowy wielofunkcyjny i centralny w aglomeracji, dynamizujący funkcje gospodarcze i usługowe oraz umacniający pozycję w sieci krajowych ośrodków równoważenia rozwoju, poprzez rozwój ponadlokalnej infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

W części I.H Potrzeby i możliwości rozwoju miasta określono rynek pracy oraz strukturę wydatków na inwestycje infrastrukturalne.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

W części I.I Stan prawny gruntów studium określa ogólną strukturę władania w mieście.

W strukturze własnościowej obszaru dominują tereny: firmy Częstochowa INVESTMENTS Sp. z o.o., Agencji Nieruchomości Rolnych oraz Gminy Częstochowa. W niewielkiej części występuje własność osób fizycznych i Skarbu Państwa.

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Obszar zmian studium w zakresie gruntów rolnych został oznaczony jako podlegający ochronie ze względu na kompleks o bonitacji III i IV klasy.

Na podstawie nowelizacji ustawy z dnia 19 grudnia 2008r.o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 237 poz., 1657) grunty rolne w granicach administracyjnych miast nie podlegają ochronie i w konsekwencji nie wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

W części I.E Środowisko przyrodnicze w punkcie 6. Tereny zdegradowane. Zagrożenia geologiczne. Dla obszaru zmiany Studium nie wykazano występowania powyższych.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD

PODZIEMNYCH

W obszarze zmiany Studium nie wskazuje złóż kopalin oraz nie przewiduje się inwestycji związanych z poborem wód podziemnych zbiornika Częstochowa E (GZWP 326), co potwierdza wniosek PWiK Okręgu Częstochowskiego SA z dnia 24 sierpnia 2009r.

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W obszarze zmiany Studium nie wskazuje terenów górniczych.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Obszar zmiany Studium nie posiada obecnie dostępności do dróg publicznych. Od zachodu teren graniczy z drogą krajową – Al. Wojska Polskiego, z którą istnieje możliwość powiązania zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dla węzła przy ul. Makuszyńskiego, z dostępnością terenu od południa – z planowanej drogi głównej oznaczonej G.54. W obowiązującym studium teren od północy jest dostępny przez węzeł z drogą krajową – z drogi zbiorczej, oznaczonej Z.120. Od wschodu teren zmiany graniczy z planowaną w Studium drogą zbiorczą oznaczoną Z.124.

W obszarze, po uzyskaniu dostępności do dróg publicznych konieczna jest budowa sieci dróg obsługujących i publicznie dostępnych oraz wewnętrznych wg potrzeb inwestorów. Teren w całości nieuzbrojony wymaga infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz energetycznej. Studium nie określa barier odbioru i dostaw mediów dla rozwoju i urbanizacji analizowanego obszaru. W Studium należy określić możliwość w zakresie intensywnego czerpania wody na sieci wodnej do celów przeciwpożarowych, wg przepisów przeciwpożarowych.

W obecnym stanie prawnym konieczne jest określenie w studium kierunków rozwoju systemów infrastruktury w zakresie telekomunikacji – przewiduje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zależnie od zapotrzebowania, zakładając pełną dostępność łączy.

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

W obszarze zmiany Studium nie wykazuje lokalizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. W obszarze istnieje sieć energetyczna 400 kV relacji Joachimów – Rogowiec 4 przewidziana do przebudowy w istniejącym przebiegu wg wniosku PSE Południe SA Katowice z dnia 31.08.2009r.

Przez teren zmiany przebiega czynny gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Trzebiesławice – Częstochowa – odgałęzienie Stolzle dn 150 CN6,3 MPa wg wniosku Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Świerklanach z dnia 24.08.2009r.

15. PODSUMOWANIE

Ponieważ od ukończenia Studium stan zagospodarowania przedmiotowego terenu nie zmienił się, zapisy Studium w zakresie uwarunkowań należy uznać jako nadal aktualne. Zapisy przytoczone dla obszaru zmiany podlegały modyfikacji jedynie w zakresie przepisów prawa obecnie obowiązujących, które weszły w życie po uchwaleniu Studium, z uwzględnieniem wniosków oraz uwag organów i instytucji, zgłoszonych po przystąpieniu do zmiany.

II. KIERUNKI ROZWOJU DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Obowiązujące studium ustala dla obszaru zmiany oznaczonego M-16.PU II kierunek przeznaczenia PU II - tereny przemysłowo-usługowe oraz nie wskazuje jako obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmiana Studium ustala dla obszaru oznaczenie M-16.PUII/PUH poszerzające zakres przeznaczenia dodatkowym, równorzędnym kierunkiem PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe, z zachowaniem planowanego dotychczas kierunku PU II oraz oznacza obszar zmiany jako „obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”. Zmiana jest zgodna z dotychczasowym planowanym kierunkiem rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej w rejonie planowanego węzła „Rzasała” na skrzyżowaniu autostrady A-1 i drogi krajowej nr - 1. Powyższa zmiana nie wpływa na planowaną dotychczas strukturę przestrzenną miasta, graniczy z terenem N-7.PUH (MP XI) poprzez drogę krajową od strony zachodniej, łącznie z obiektami powyżej 2000 m² oraz

graniczy z terenem M-31.PUH poprzez planowaną drogę główną od południa.

Przedmiotowa zmiana Studium nie wymaga wprowadzania żadnych korekt merytorycznych do tekstu obowiązujących zapisów w CZĘŚCI II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - USTALENIA OGÓLNE, DOTYCZĄCE CAŁEGO MIASTA poza porządkowymi uzupełnieniami w strefie gospodarczej o kategorię kierunku przeznaczenia łączącą dwie istniejące (analogicznie do np. występujących kategorii odrębnie i łącznie MN i MW).

2. OKREŚLENIE KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Zmiana studium dla obszaru oznaczonego M-16.PUII/PUH ustala nową kategorię przeznaczenia - tereny przemysłowo-handlowe - jako połączenie dwóch kategorii występujących odrębnie, które uzupełniają się w zakresie zgodnym z planowanym zagospodarowaniem wielofunkcyjnego ośrodka przemysłowo-handlowo-usługowego.

Dla obszaru zmiany obowiązują ustalone w Studium kierunki przeznaczenia PU II i PUH, w szczególności zgodne z wnioskowanym przeznaczeniem (funkcje wnioskowane zostały podkreślone):

1) PU II - tereny przemysłowo-usługowe, z podstawowym kierunkiem przeznaczenia:

- nieuciążliwy przemysł, budownictwo, bazy, składy,
- tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, transport samochodowy, centra logistyczne, stacje paliw,
- inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorstw, usługi publiczne,
- użytkowanie górnicze,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej, w tym oczyszczanie ścieków oraz unieszkodliwianie odpadów (za wyjątkiem składowania odpadów), a także urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- tereny dróg lokalnych i dojazdowych, parkingów i garaży,
- tereny zieleni

Dopuszczalne kierunki zmian przeznaczenia:

- handel hurtowy i giełdowy, obiekty handlu prowadzące głównie sprzedaż materiałów inwestycyjnych i dla zaopatrzenia przedsiębiorstw.

2) PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe, z podstawowym kierunkiem przeznaczenia:

- 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 urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- drogi lokalne i dojazdowe, parkingi, garaże,

Dopuszczalne kierunki zmian przeznaczenia:

- obiekty handlu detalicznego, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w obszarach oznaczonych na rysunku studium jako „obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”

Dla realizacji użytkowania ww. kategorii przeznaczenia należy wydzielać działki duże, powyżej 2 ha.

W części II.B. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów pkt 2.2. Tereny rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej przyjęto w Studium następujące wskaźniki, dla PU II/PUH:

- średnią powierzchnię użytkową obiektów na 1 ha terenu: 2000 - 4000 m²,

- liczba pracowników na 1 ha terenu: 20 – 80 osób.

Przyjęto wskaźniki jak dla terenu PU II ze względu na szacunkowe znaczenie, o którym mowa w komentarzu:

„Przyjęto 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 m² powierzchni użytkowej na 1 pracownika). Liczba miejsc pracy jakie mogą być utworzone w poszczególnych terenach może być wyższa dwukrotnie, a nawet trzykrotnie.” (str. II-13)

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Obszar zmiany Studium podlega ochronie w zakresie jakości środowiska poprzez ograniczenie znaczącego oddziaływania - zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. W szczególności obszar wymaga zabezpieczenia wód podziemnych przed zanieczyszczeniem - obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków komunalnych, przemysłowych i deszczowych do gruntu oraz przekraczania dozwolonych parametrów w zakresie emisji gazów. Oddziaływanie w zakresie hałasu należy ograniczyć do granic działki poprzez ekranowanie, w szczególności zielenią izolacyjną od przyległych terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Dla obszaru zmiany nie ustala się ochrony prawnej w zakresie przepisów szczególnych ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz nie ustala się terenów otwartych z zakazem zabudowy.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W obszarze zmiany Studium nie ustala się ochrony prawnej w zakresie dziedzictwa kulturowego ze względu na brak obiektów i zagospodarowania.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Ustalenia Studium dla obszaru zmiany określają w podstawowym kierunku przeznaczenia możliwość wyznaczenia terenów dróg lokalnych i dojazdowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie telekomunikacji oraz gospodarki komunalnej, w tym oczyszczanie ścieków oraz unieszkodliwianie odpadów (za wyjątkiem składowania odpadów), a także urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi.

W obszarze, po uzyskaniu dostępności do dróg publicznych konieczna jest budowa sieci dróg obsługujących i publicznie dostępnych oraz wewnętrznych wg potrzeb inwestorów. Teren w całości nieuzbrojony wymaga infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz energetycznej.

W zakresie dostaw energii konieczna jest rozbudowa sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV w zakresie uzgodnionym z zakładem energetycznym.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej konieczna jest budowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni oraz neutralizacji ścieków z nawierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed ich odprowadzeniem do gruntu.

W zakresie rozbudowy sieci wodociągowych należy uwzględnić możliwość intensywnego czerpania wody poprzez instalowanie hydrantów do celów przeciwpożarowych, wg przepisów przeciwpożarowych.

Dla obszaru zmiany studium określa się kierunki rozwoju systemów infrastruktury w zakresie telekomunikacji – przewiduje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zależnie od zapotrzebowania, zakładając pełną dostępność łącz.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W obszarze zmiany Studium ustala się lokalizację dróg publicznych i infrastruktury technicznej dla obsługi terenu, z zielenią publiczną i izolacyjną, stosownie do potrzeb.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

W obszarze zmiany Studium nie ustala się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym poza istniejącą infrastrukturą, z dopuszczeniem jej przebudowy w granicach obecnego jej oddziaływania na środowisko.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar zmiany Studium wymaga wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na ustaloną możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

W części II.H Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszar zmiany Studium objęty jest ustaleniem jako teren MP XIII i wskazany do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium, co pozostaje aktualne dla zmiany Studium. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym nie jest wymagane uzyskanie zgody dla zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Obowiązujące Studium planuje w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego w całości zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w obszarze zmiany po udostępnieniu komunikacyjnym, co pozostaje aktualne dla zmiany Studium.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ

Przedmiotowa zmiana Studium wprowadza korekty do tekstu obowiązujących zapisów, kategorii i kierunków przeznaczenia bez naruszania spójności ustaleń ogólnych dotyczących całego miasta i ustaleń szczegółowych dla obszarów o różnych kierunkach przeznaczenia. Poniżej przytoczono fragment tekstu jednolitego Studium z uwidocznionymi zmianami, w następującym zakresie:

- 1) uzupełniono zapis uwagi do wyliczonych kierunków przeznaczenia – strona III – 1,
- 2) zmieniono zapis w części III 19.PU II - tereny przemysłowo-usługowe – strona III – 20,
- 3) zmieniono zapis w części III 20. PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe – strona III - 21.

(zapisy uzupełniające – oznaczono czcionką pogrubioną)

(zapisy usunięte – przekreślono i oznaczono kursywą, w tym część zapisu, która nie obowiązuje na podstawie wyroku sądu administracyjnego - dodatkowo pogrubiono)

Rozdział „Szczegółowe ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów” 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
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
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 PUII/PUH** odnoszą się ustalenia dla obszarów **odpowiednio** MW lub MN **oraz PU II lub 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 PU II i PUH**).
2. Pojęcia "podstawowy" i "dopuszczalny" kierunek przeznaczenia terenów zdefiniowane są w pkt 7 i 8 ustaleń ogólnych (str. II-5).

19. PU II - TERENY PRZEMYSŁOWO USŁUGOWE

19.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- nieuciążliwy przemysł, budownictwo, bazy, składy,
- tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, transport samochodowy, centra logistyczne, stacje paliw,
- inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorstw, usługi publiczne,
- użytkowanie górnicze,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, **w tym w zakresie telekomunikacji** oraz gospodarki komunalnej, w tym oczyszczanie ścieków oraz unieszkodliwianie odpadów (za wyjątkiem składowania odpadów), a także urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- tereny dróg lokalnych i dojazdowych, parkingów i garaży,
- tereny zieleni

19.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
a) zakłady rzemieślnicze b) handel hurtowy i giełdowy, obiekty handlu prowadzące głównie sprzedaż materiałów inwestycyjnych i dla zaopatrzenia przedsiębiorstw.	- bez towarzyszącej funkcji mieszkaniowej
^{e)} obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²	- zakaz lub ograniczenia lokalizacji obiektów usług rozrywki i rekreacji należy wprowadzać w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań - zakaz lokalizacji targowisk
d) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej	- 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

19.3 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 (winno) 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 budowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu.

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, **w tym do celów przeciwpożarowych** 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) sklepy spożywcze o powierzchni sprzedaży do 400 m² oraz obiekty handlu detalicznego z artykułami nieżywnościowymi , w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² – w obszarach oznaczonych na rysunku studium jako „obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² ”	- za wyjątkiem domów towarowych, galerii, pasaży i centrów handlowych; budowa nowych obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² – wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zakaz lokalizacji targowisk oraz usług rozrywki i rekreacji - zakaz lub ograniczenie lokalizacji usług rozrywki i rekreacji należy wprowadzać w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań
e) obiekty komunalnej obsługi miasta, w tym oczyszczanie ścieków oraz unieszkodliwianie odpadów (za wyjątkiem składowania 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 (winno) 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.
- 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 ład przestrzennego.