

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE, OKREŚLAJĄCE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM**

1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opracowania:

11.UR/MN – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności		
11.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych - obiekty sakralne i cmentarze przykościelne - <i>usługi publiczne i komercyjne, w tym sklepy spożywcze o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m² oraz inne obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m²^{E)}</i> - 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
	<ul style="list-style-type: none"> a. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna b. obiekty zbiorowego zamieszkania, z wyjątkiem zakładów karnych 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 	<ul style="list-style-type: none"> - o wysokości do 4 kondygnacji - maksymalna dopuszczalna wielkość obiektów : powierzchnia działki - 5000 m², powierzchnia użytkowa obiektu – do 1000 m², 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	<ul style="list-style-type: none"> a. Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p>➤ lany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP V, MP VI, MP VIII, MP XII, MP XIII, MP XIV, MP XVI, MP XVII, MP XXVII</p>		
<p>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.</p>		

10. MN – tereny zabudowy jednorodzinnej		
10.1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	<ul style="list-style-type: none"> – 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. <i>usługi publiczne i komercyjne dla mieszkańców, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m² ^{C)}</i> 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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. <i>obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 1000 m² ^{C)}</i> i. sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym	<ul style="list-style-type: none"> – 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 na działki budowlane należy uwzględnić 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 : <ul style="list-style-type: none"> – 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, – <i>maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych - do 400 m², a dla innych obiektów handlu detalicznego - do 1000 m² 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)}</i> – 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. 	
<small>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.</small>		
<small>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.</small>		

8. RIII/MN - tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego		
8.1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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
	b. zalesienie	
	c. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> a. Do czasu realizacji infrastruktury technicznej umożliwiającej aktywizację inwestycyjną obszaru – zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z produkcją rolniczą. b. Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu należy uwzględnić 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. 	
➤ plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP IV, MP VII		

2. ZE - tereny otwarte w ciągach dolin /pasma ekologiczne/oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, wymagające ochrony		
2.1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	<ul style="list-style-type: none"> - 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. zieleni urządzonej wraz z ciągami spacerowymi i rowerowymi	<ul style="list-style-type: none"> - 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
	b. terenów i obiektów służących celom sportu, rekreacji i wypoczynku	
	c. parkingi i inne urządzenia związane z obsługą komunikacji	
d. dróg, obiektów służących ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem składowisk odpadów	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - budowa obiektów dopuszczalna jest poza terenami wskazanymi do wyłączenia spod zabudowy - wskazanymi na rysunku studium i wymienionymi w rozdziale II.B pkt 4 - należy uwzględnić zakazy obowiązujące w zewnętrznych strefach pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych - należy zachować istniejące naturalne zadrzewienia i zakrzewienia 	
2.3. Wytyczne do planów miejscowych	<p>a. Ustalając przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami dopuszczalnymi należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględnić 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/.</p> <p>b. Lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania dolin.</p> <p>c. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze.</p> <p>d. Zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej oraz składowania odpadów, gruzu i mas ziemnych.</p> <p>e. Zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa.</p> <p>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.</p>	
➤ plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP XVIII, MP XX, MP XXVII		

6. R II - tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym

6.1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	<ul style="list-style-type: none"> – 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	a. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa może podlegać modernizacji oraz rozbudowie, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze b. Ustalając przeznaczenie terenu zgodnie 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.	
> plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK		

24. S, GP, G, Z, L – tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych

24.1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	<ul style="list-style-type: none"> – 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
24.3. Wytyczne do planów miejscowych ➤ plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK	W planach miejscowych należy określić : <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	

Objaśnienia

użyte w tekście określenia rodzajów obiektów handlowych oznaczają :

- 1) **supermarket** – samoobsługowy sklep o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², 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 m² 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 m²

2. Podsumowanie:

- 1) dokonuje się pomniejszenia powierzchni terenów rolnych o obniżonym potencjale produkcyjnym (oznaczonych symbolem „R II”), poprzez zastąpienie części powierzchni tych terenów następującymi kierunkami przeznaczenia, oznaczonymi symbolami:
 - a) „UR/MN” - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności,
 - b) „MN” - tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - c) „RIII/MN” - tereny rolne – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego;
- 2) dokonuje się korekty granic terenów oznaczonych symbolem „ZE” (tereny otwarte w ciągach dolin oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony);
- 3) bez zmian pozostawia się dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów:
 - a) oznaczonych symbolem „R II” (tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym) w rejonie rezerwy terenowej cmentarza,
 - b) dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych (oznaczonych symbolami „G”, „Z” i „L”).