

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

<b>1. ZL - tereny leśne oraz strefa zwiększania lesistości</b>		
<b>1.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny leśne, w tym urządzenia i obiekty gospodarki leśnej, zgodnie z ustawą o lasach</li> <li>– inne rodzaje użytkowania przewidziane ustawą o lasach</li> <li>– wody płynące i stojące</li> </ul>	
<b>1.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	a. tereny i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– budowa nowych obiektów, lub wyznaczenie działek rekreacyjnych wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>– na terenie ZPKWŚ użytkowanie terenu w formie działek rekreacyjnych jest zakazane</li> </ul>
	b. działki rekreacyjne, na których może być dopuszczona zabudowa letniskowa (budynkami nie przeznaczonymi do całorocznego użytkowania)	
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> </ul>
f. inne obiekty służące celom publicznym		
g. parkingi i inne urządzenia związane z obsługą komunikacji		
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.	
<b>1.3 Wytyczne do planów miejscowych</b>	<p>a. 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.</p>	
<b>➤ plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności: BRAK</b>	<p>b. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze.</p> <p>c. Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.</p> <p>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.</p>	

## 2. ZE - tereny otwarte w ciągach dolin /pasma ekologiczne/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, wymagające ochrony

<b>2.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– użytki ekologiczne i inne tereny objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody</li> <li>– zadrzewienia i niewielkie powierzchnie leśne (do 10 ha)</li> <li>– tereny rolnicze, w tym stawy hodowlane</li> <li>– wody płynące i stojące</li> <li>– urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska</li> </ul>	
<b>2.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. zieleni urządzona wraz z ciągami spacerowymi i rowerowymi</li> <li>b. tereny i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku</li> <li>c. parkingi i inne urządzenia związane z obsługą komunikacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>d. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem składowisk odpadów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje budowę obiektów lub wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>e. wszystkie wymienione w pkt. a - e</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budowa obiektów dopuszczalna jest poza terenami wskazanymi do wyłączenia spod zabudowy - wskazanymi na rysunku studium i wymienionymi w rozdziale II.B pkt 4</li> <li>– należy uwzględniać zakazy obowiązujące w zewnętrznych strefach pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych</li> <li>– należy zachować istniejące naturalne zadrzewienia i zakrzewienia</li> </ul>
<b>2.2 Wytoczne do planów miejscowych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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/.</li> <li>b. Lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania dolin.</li> <li>c. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze.</li> <li>d. Zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej oraz składowania odpadów, gruzu i mas ziemnych.</li> <li>e. Zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa.</li> <li>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.</li> </ul>	
<p>➤ <b>plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP XVIII, MP XX, MP XXVII</b></p>		

### 3. ZU - tereny zieleni urządzonej

<b>3.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zieleni urządzonej (w tym ogrody działkowe, działki rekreacyjne), tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne</li> <li>– obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska</li> <li>– zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia,</li> <li>– wody płynące i zbiorniki wodne</li> </ul>	
<b>3.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wyłącznie jako towarzyszące terenom lub zespołom o funkcji sportowo-rekreacyjnej; lokalizacja może wymagać sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</li> </ul>
	b. tereny rolne /utrzymanie istniejących terenów rolnych/ c. stawy hodowlane	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz budowy obiektów związanych z obsługą rolnictwa i produkcją rolniczą</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– użytkowanie górnicze dopuszczalne tymczasowo, zgodnie z posiadaną koncesją</li> </ul>
	h. wszystkie wymienione w pkt. a - g	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budowa obiektów dopuszczalna jest poza terenami, dla których obowiązuje zakaz zabudowy - wskazanymi na rysunku studium i wymienionymi w rozdziale II.B pkt. 4</li> <li>– 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</li> </ul>
<b>3.3 Wytyczne do planów miejscowych</b>  <b>➤ plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP I, MP XVII, MP XVIII</b>	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 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.	

#### 4. ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług

<b>4.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zieleni urządzonej (w tym ogrody działkowe, działki rekreacyjne)</li> <li>– zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia,</li> <li>– zbiorniki wodne i wody płynące</li> </ul>	
<b>4.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne</li> <li>b. obiekty turystyki</li> <li>c. inne obiekty służące celom publicznym</li> <li>d. drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami</li> <li>e. parkingi i inne urządzenia związane z obsługą komunikacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>wyłącznie jako towarzyszące terenom lub zespołom o funkcji sportowo-rekreacyjnej, powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – nie więcej niż 400 m<sup>2</sup> A)</i></li> </ul>
<b>4.3 Wytyczne do planów miejscowych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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/.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności :MP V, MP XVII, MP XVIII</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>c. Istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze.</li> <li>d. Zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej.</li> <li>e. Zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa.</li> </ul>	

## 11.UR/MN – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

<b>11.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych</li> <li>– obiekty sakralne i cmentarze przykościelne</li> <li>– <i>usługi publiczne i komercyjne, w tym sklepy spożywcze o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup> oraz inne obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup> E<sup>1</sup></i></li> <li>– sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</li> <li>– parkingi publiczne, garaże w zespołach</li> <li>– zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna</li> </ul>	
<b>11.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</li> <li>b. obiekty zbiorowego zamieszkania, z wyjątkiem zakładów karnych</li> <li>c. zakłady rzemieślnicze</li> <li>d. małe przedsiębiorstwa usługowe i produkcyjne</li> <li>e. bazy transportowe, składy, magazyny</li> <li>f. handel hurtowy, giełdowy i targowiskowy</li> <li>g. sprzedaż samochodów i maszyn</li> <li>h. stacje paliw z zapleczem usługowym</li> <li>i. obiekty produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa</li> <li>j. skup surowców wtórnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– o wysokości do 4 kondygnacji</li> <li>– maksymalna dopuszczalna wielkość obiektów : powierzchnia działki - 5000 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa obiektu – do 1000 m<sup>2</sup>, liczba zatrudnionych - do 50 osób</li> <li>– 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</li> <li>– miejscowe plany mogą wprowadzić dodatkowe ograniczenia lub zakaz lokalizacji obiektów wymienionych w pkt. c - j</li> </ul>
<b>11.3 Wytyczne do planów miejscowych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału a działki budowlane należy uwzględnić lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania i zabudowy określone w opracowaniu ekofizjograficznym.</li> <li>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.</li> <li>c. W planach miejscowych należy określić : <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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,</li> <li>– zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,</li> <li>– 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</li> <li>– hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego.</li> </ul> </li> </ul>	
<p>➤ <b>plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP V, MP VI, MP VIII, MP XII, MP XIII, MP XIV, MP XVI, MP XXVII</b></p>		

## 18. PU I – tereny przemysłowe

<b>18.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przemysł terenochłonny i uciążliwy, budownictwo (produkcja materiałów budowlanych, bazy sprzętowo-materiałowe przedsiębiorstw budowlanych),</li> <li>– transport samochodowy, bazy, składy, magazyny, stacje paliw, inne uciążliwe działalności gospodarcze</li> <li>– tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału</li> <li>– inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorstw</li> <li>– 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</li> <li>– drogi lokalne i dojazdowe, parkingi, garaże</li> </ul>	
<b>18.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	a. zakłady rzemieślnicze	– bez towarzyszącej funkcji mieszkaniowej
	b. handel hurtowy c. <i>obiekty handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup> <sup>1)</sup></i> 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	
	<b>18.3 Wytyczne do planów miejscowych</b>  ➤ <b>plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK</b>	a. Ustalając przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenu, należy uwzględnić 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>– wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu,</li> <li>– zakazy lub ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu na cele określone w pkt. 18.2,</li> <li>– rozgraniczenie terenów przeznaczonych na cele, o których mowa w pkt 18.1 i 18.2.</li> </ul>

## 19. PU II – tereny przemysłowo - usługowe

<b>19.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nieuciążliwy przemysł, budownictwo, bazy, składy,</li> <li>– tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, transport samochodowy, centra logistyczne, magazyny, stacje paliw</li> <li>– inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorstw, usługi publiczne</li> <li>– użytkowanie górnicze</li> <li>– 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</li> <li>– tereny dróg lokalnych i dojazdowych, parkingów, garaży</li> <li>– tereny zieleni</li> </ul>	
<b>19.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	a. zakłady rzemieślnicze b. handel hurtowy i giełdowy, obiekty handlowe prowadzące głównie sprzedaż materiałów inwestycyjnych i dla zaopatrzenia przedsiębiorstw	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bez towarzyszącej funkcji mieszkaniowej</li> </ul>
	c. <i>obiekty handlu detalicznego<sup>14)</sup></i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>zakaz lub ograniczenie warunków lokalizacji obiektów usług rozrywki i rekreacji należy wprowadzać w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań<sup>16)</sup></i></li> <li>– zakaz lokalizacji targowisk</li> </ul>
	d. <i>inwestycje celu publicznego w zakresie łączności publicznej<sup>15)</sup></i>	
<b>19.3 Wytyczne do planów miejscowych</b>  <b>➤ plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP VI, MP XII, MP XIII, MP XVI, MP XVII, MP XIX, MP XXII</b>	a. Ustalając przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenu, należy uwzględnić 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. c. W planach miejscowych należy określić : <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– 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</li> <li>– rozgraniczenie terenów przeznaczonych na cele, o których mowa w pkt 19.1 i 19.2</li> <li>– wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ład przestrzennego oraz ochrony krajobrazu.</li> </ul>	

## 20. PUH – tereny produkcyjno-usługowo-handlowe

<b>20.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nieuciążliwa produkcja, magazyny, bazy i składy, zgrupowania małych przedsiębiorstw handlowo-usługowo-produkcyjnych w obiektach restrukturyzowanych jednostek gospodarczych, handel hurtowy i giełdowy, użytkowanie górnicze</li> <li>– centra logistyczne, tereny transportu samochodowego, węzły i inne urządzenia obsługi transportu pasażerskiego wraz z towarzyszącą infrastrukturą hotelowo-gastronomiczną, stacje paliw wraz z zapleczem usługowym</li> <li>– obiekty biurowo-administracyjne, parki przemysłowe, biznesu i technologiczne,</li> <li>– urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</li> <li>– drogi lokalne i dojazdowe, parkingi, garaże</li> </ul>	
<b>20.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. zakłady rzemieśnicze, w tym wraz z towarzyszącą funkcją mieszkaniową</li> <li>b. tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, skup surowców wtórnych</li> <li>c. zabudowa mieszkaniowa, obiekty usług publicznych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ograniczenia przeznaczenia na te cele mogą być wprowadzone w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>d. <i>obiekty handlu detalicznego, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>- w obszarach oznaczonych na rysunku studium jako "obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>"<sup>N) 19)</sup></i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– za wyjątkiem domów towarowych, galerii, pasaży i centrów handlowych; budowa nowych obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</li> <li>– <i>zakaz lokalizacji targowisk</i></li> <li>– <i>zakaz lub ograniczenie warunków lokalizacji obiektów usług rozrywki i rekreacji należy wprowadzać w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań<sup>20)</sup></i></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>e. obiekty komunalnej obsługi miasta w tym oczyszczania ścieków, gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów (za wyjątkiem składowisk odpadów)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– poza obszarami stref pośredniej ochrony ujęć wód i zbiorników wód podziemnych</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>f. wszystkie wymienione w pkt. a - e</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych uciążliwych i stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi</li> </ul>
<b>20.3 Wytyczne do planów miejscowych</b>  <p>➤ <b>plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności: MP VI, MP XI, MP XII, MP XIV, MP XVII, MP XX, MP XXII, MP XXIII</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ustalając przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenu, należy uwzględnić lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania i zabudowy określone w opracowaniu ekofizjograficznym.</li> <li>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.</li> <li>c. W planach miejscowych należy określić, w zależności od potrzeb: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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,</li> <li>– rozgraniczenie terenów przeznaczonych na cele, o których mowa w pkt 20.1 i 20.2</li> <li>– wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości i inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego</li> </ul> </li> </ul>	



## 21. U/ZU – tereny usług z zielenią urządzoną

<b>21.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– biura i działalności gospodarcze w obiektach o wysokim standardzie architektonicznym, parki biznesu i technologiczne</li> <li>– miejsca obsługi podróżnych i obiekty służące obsłudze transportu pasażerskiego, wraz z zapleczem hotelowo-gastronomicznym</li> <li>– tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne</li> <li>– sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami</li> <li>– miejsca obsługi podróżnych, parkingi i inne tereny związane z obsługą komunikacji</li> <li>– tereny zieleni urządzonej, wody, zadrzewienia</li> </ul>	
<b>21.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<p><b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b></p> <p>a. <i>sklepy spożywcze o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> oraz inne obiekty handlu detalicznego, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> <sup>o)</sup></i></p> <p>b. usługi towarzyszące, w tym hotele, centra rozrywkowe i rozrywkowo-rekreacyjne</p> <p>c. stacje paliw wraz z zapleczem usługowym</p> <p>d. zabudowa mieszkaniowa (zbiorowa lub wielorodzinna) towarzysząca podstawowemu zagospodarowaniu</p> <p>e. wszystkie wymienione w pkt. a - d</p>	<p><b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – wyłącznie na podstawie miejscowego planu, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale I, punkt 4</li> <li>– zakaz realizacji obiektów handlowych bez powiązania z zagospodarowaniem zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu</li> <li>– wyłącznie na podstawie miejscowego planu, zakaz realizacji wyprzedzająco w stosunku do podstawowego przeznaczenia terenu</li> <li>– zakaz nowej zabudowy przemysłowej oraz mieszkaniowej nie związanej z podstawowym zagospodarowaniem terenu</li> <li>– zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa</li> <li>– udział terenów zieleni urządzonej powinien wynosić minimum 25% powierzchni terenu</li> </ul>
<b>21.3 Wytyczne do planów miejscowych</b>  <p>➤ <b>plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : MP II, MP X, MP XV, MP XVI, MP XX, MPXXVII</b></p>	<p>a. Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględnić lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym.</p> <p>b. W planach miejscowych należy określić :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wymogi w zakresie wskaźników intensywności zabudowy, wysokości i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu</li> <li>– 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</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych na cele o których mowa w pkt 21.1 i 21.2</li> </ul>	

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

<b>24.1 Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny dróg wraz z infrastrukturą towarzyszącą</li> <li>– tereny obsługi transportu samochodowego, w tym parkingi, miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw wraz z zapleczem, dworce komunikacyjne, stacje obsługi pojazdów</li> <li>– sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</li> <li>– obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego</li> </ul>	
<b>24.2 Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	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	
<b>24.3 Wytyczne do planów miejscowych</b>	W planach miejscowych należy określić :	
➤ <b>plany przewidywane do opracowania w pierwszej kolejności : BRAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– linie rozgraniczające dróg oraz w zależności od potrzeb, zasady zagospodarowania terenu zapewniające ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem</li> <li>– wymogi w zakresie zasad zagospodarowania terenu wynikające z wymagań ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu kulturowego</li> </ul>	

Dokonuje się zamiany wyznaczonych kierunków zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tego obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Jednocześnie nakłada się obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla obszaru obejmującego tereny: K-6 UR/MN, K-7 U/ZU oraz fragment terenu K-26 ZE (MP XXVII). Plan miejscowy ma zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego obszaru oraz dać gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej.

- A ) niezgodny z prawem w zakresie w jakim jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów przewiduje obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> oraz inne obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo usługowe o powierzchni sprzedaży do 1.000 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.
- 1 4) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.
- 1 6) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.
- 1 5) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.
- 1 7) 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 m<sup>2</sup> – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008 r.
- 1 9) zmiana wprowadzona uchwałą nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r.
- 2 0) 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 m<sup>2</sup> – Wyrok WSA sygn. akt - II SA/GI/143/06 z dnia 28.12.2006 r. - prawomocny od dnia 19.03.2008r.