

Załącznik nr 1 do Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

## Załącznik nr 1:

# Wytyczne dla przypisania funkcji terenom w Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

## Spis treści

I. Wstęp.....	3
II. Ogólne podejście.....	4
III. Powszechne zasady polityki przestrzennej rekomendowane przez SP ROF .....	5
IV. Typy obszarów według SP ROF i ich funkcje .....	7

## I. Wstęp

**Niniejszy dokument stanowi katalog dobrych praktyk dotyczących planowania w skali lokalnej, które stanowią wskazówkę dla władz samorządowych, urzędników gminnych oraz projektantów studiów i planów miejscowych w zakresie praktycznego wykorzystania i wdrożenia ustaleń kierunkowych wynikających ze Strategii.** Katalog proponuje zbiór wytycznych, rekomendacji, wskazówek, sugestii (zwanymi skrótowo „dobrymi praktykami”) dla gmin ROF, które mają na celu przełożenie na konkretniejsze treści SP ROF odnoszących się do polityki przestrzennej celów praktycznie wszystkich nadrzędnych dokumentów strategicznych. W szczególności chodzi o skoordynowanie i ukierunkowanie rozwoju przestrzennego gmin ROF, tak aby kreować zagospodarowanie przestrzenne spełniające warunki ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Poniższe dobre praktyki dążą do powstrzymania chaotycznego rozmieszczania rozproszonej zabudowy o przypadkowych funkcjach, co jest jednym z największych wyzwań przestrzennych ROF. Nie zakładają one rygorystycznego ograniczania terenów pod zabudowę i bazują na ogólnych pryncypiach planowania przestrzennego:

- przeznaczanie pod zabudowę nowych terenów etapowo wraz z faktycznie rosnącym zapotrzebowaniem w tym zakresie – tylko takie podejście pozwoli na zachowanie racjonalności w rozwoju i eksploatacji infrastruktury i świadczeniu usług publicznych;
- lokalizacja zabudowy na terenach, które wcześniej zostały wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną;
- nietworzenie na terenach pozamiejskich zabudowy o „miejskiej intensywności”, która nigdy nie będzie miała możliwości przekształcić się w miasto, z racji braku wykształcenia miejskiej struktury funkcjonalno-przestrzennej) – to przełożenie na praktykę powszechnie głoszonej potrzeby powstrzymania żywiołowej suburbanizacji.

Przedstawiony zbiór wytycznych pomaga zaproponować funkcje terenów w ROF, a przez to ukierunkowuje rozwój przestrzenny aglomeracji.

**Fundamentalne znaczenie dla prawidłowego odbioru wytycznych ma uświadomienie sobie ich roli w kontekście aktualnie obowiązujących ram prawnych** oraz prawdopodobnych, bo wynikających z już trwającego procesu legislacyjnego, przyszłych przepisów, które mogą wymusić zasadniczą zmianę w podejściu gmin do planowania rozwoju przestrzennego. Zapisy Strategii sformułowano, tak aby były aktualne zarówno w obecnym, jak i przyszłym stanie prawnym.

**Bieżący stan prawny daje gminom ograniczony wpływ na to, co się dzieje w zakresie zagospodarowania przestrzennego na ich terenie, zanim nie uchwalą mpzp na wszystkich obszarach nie objętych ograniczeniami z tytułu przepisów szczególnych.** Gminy dysponują wprawdzie pewnymi pozaplanistycznymi sposobami wpływu na możliwość powstawania nowych inwestycji, jednak efektywność takich działań zależy od szeregu czynników i lokalnych uwarunkowań. Tym samym – w aktualnych okolicznościach - treść niniejszego dokumentu stanowi dla gmin jedynie niewiążącą rekomendację postępowania oraz wskazuje sugerowany kierunek polityki przestrzennej zgodnej z treścią ogólnokrajowych, czy regionalnych dokumentów strategicznych oraz ogólnych zasad planowania przestrzennego.

**Z drugiej jednak strony, wszystko wskazuje na to, że obecny stan prawny może w nieodległej przyszłości ulec zmianie,** a gminy zostaną zobligowane do daleko idącego reglamentowania terenów dopuszczalnych pod zabudowę. W takich warunkach treść Strategii w sposób bardziej konkretny powinna kierunkować działania gmin w zakresie planowania

i zagospodarowania przestrzennego. Choć nadal nie wiążący wprost, bo jako dokument pozasystemowy, Strategia nie może wywoływać bezpośrednich skutków prawnych. W każdym razie, w takim wypadku gminy dysponowałyby szerszymi możliwościami, aby zalecenia Strategii wdrożyć.

**Wytyczne Strategii sformułowane są w sposób o różnej „intensywności” wskazania (bardziej lub mniej priorytetowa rekomendacja, preferencja, itp.).** Gradacja tej „intensywności” wynika z wewnętrznej logiki Strategii, realizującej cele nadrzędnych dokumentów strategicznych, i stopnia znaczenia zagadnienia dla ROF jako całości. Niekoniecznie ma powiązanie z aktualnymi formalnymi możliwościami wdrożenia przez gminę określonego wskazania, co oznacza, że realizacja określonych wskazań na dziś może być skrajnie trudna, a gmina w żaden formalny sposób nie jest zobligowana do jego realizacji. W praktyce więc władze gminy nie będą związane wspomnianym stopniem „intensywności”. Ma być on dla nich wskazówką pod kątem poziomu determinacji, jaki może być potrzebny w danej sprawie dla uzyskania efektu w zakresie oczekiwanego sposobu zagospodarowania w skali nie tylko gminy, ale i całego ROF.

**Równocześnie należy podkreślić, że niniejsze dobre praktyki formułowane są z poziomu całego ROF, co w naturalny sposób nie pozwala na uwzględnienie wszystkich lokalnych uwarunkowań i kontekstu rozwojowego.** Tym samym w uzasadnionych merytorycznie sytuacjach np. przyleganie gmin wiejskich bezpośrednio do miejskiej zabudowy sąsiadującego miasta, rekomendowane dobre praktyki mogą być pomijane.

## II. Ogólne podejście

**Teren ROF z punktu widzenia logiki strategii podzielić można na poniżej wyróżnione sześć typów obszarów.** Dla każdego z nich zespół BŚ zaproponował rekomendowane lub dopuszczalne funkcje. Funkcje te określane są z różną szczegółowością lub jednoznacznością, co podyktowane jest m.in. respektowaniem władztwa planistycznego gmin (ingerencja w nie z poziomu ponadgminnego powinna następować, gdy jest to merytorycznie uzasadnione). W tych warunkach istotniejszym jest wykluczenie określonej funkcji, niż jednoznaczne wskazanie funkcji dla danego obszaru, gdyż z punktu widzenia aglomeracji jako całości większym wyzywaniem może być pojawienie się określonego typu zabudowy (funkcji) w konkretnym miejscu, niż wiążące rozstrzygnięcie między funkcjami o neutralnym znaczeniu dla aglomeracji. Przykładowo, pojawienie się budynków mieszkalnych na obszarze o planowanej/potencjalnej funkcji produkcyjnej może zniweczyć plany rozwoju funkcji produkcyjnej. W takim przypadku ochrona danego terenu przez zakazanie budownictwa mieszkaniowego może być wskazana. Ochrona może mieć charakter rekomendacji dotyczących utrzymania dotychczasowej funkcji.

W przypadku terenów już zagospodarowanych, strategicznych lub objętych różnymi formami ochrony ta szczegółowość i jednoznaczność pożądanego funkcji jest odpowiednio większa niż w przypadku pozostałych terenów.

Dodatkowo opis każdego z typów obszarów uzupełniono o rekomendacje i zalecenia, wskazanie pożądanego działań lub ich priorytetyzowanie. Dotyczą one szeroko pojętej polityki przestrzennej, a więc nie tylko aktywności z zakresu planowania przestrzennego czy wydawania decyzji administracyjnych, ale także polityki inwestycyjnej gmin, gospodarki nieruchomościami, współpracy z inwestorami, itp. Przypisano je odpowiednio do etapów „planowania przestrzennego” oraz „zagospodarowania przestrzennego”.

Zagospodarowanie przestrzenne to z jednej strony rezultat prowadzonego na szczeblu gminnym planowania przestrzennego, ale z drugiej wypadkowa wielu czynników, na które samorząd

terytorialny nie ma wpływu w całości lub części m.in. trendów gospodarczych i rynkowych, aspiracji i pragnień mieszkańców, zamiarów przedsiębiorców. Stąd też sformułowanie zasad polityki przestrzennej powinno być adresowane nie tylko do władz samorządowych ROF, ale też osób i podmiotów, które mają lub będą miały, poprzez swoje działania lub rozstrzygnięcia (np. zamierzenia czy decyzje inwestycyjne, bezpośrednio lub pośrednio) wpływ na przestrzeń ROF.

Część zaleceń i rekomendacji ma charakter przekrojowy i powszechny – dotyczy w podobnym stopniu całego obszaru ROF, na którym możliwe jest inwestowanie. Stąd też zawarto je w kolejnym punkcie, przed przypisaniem funkcji i szczegółowych treści dla poszczególnych typów obszarów.

### III. Powszechne zasady polityki przestrzennej rekomendowane przez SP ROF

#### III.1. Planowanie przestrzenne

Gminy powinny kierować się następującym podejściem, jeśli chodzi o sekwencję i wymiar merytoryczny działań z zakresu planowania przestrzennego:

- docelowe **pokrycie** wszystkich terenów, na których możliwa jest zabudowa, **planami miejscowymi** zapewniającymi utrzymanie lub wykształcenie w wyniku ich realizacji ładu przestrzennego,
- uchwalanie w pierwszej kolejności dokumentów planistycznych o randze prawa miejscowego (obecnie mpzp, w przyszłości potencjalnie planów ogólnych) **o charakterze ochronnym** (zwłaszcza dla terenów zieleni, rolnych lub cennych kulturowo) tam, gdzie rozwój zabudowy nie jest pożądany z punktu widzenia pryncypiów zrównoważonego rozwoju,
- uchwalanie planów miejscowych przewidujących zabudowę powinno być poprzedzone rzetelną **analizą stanu zagospodarowania** i wykorzystania innych terenów o podobnym przeznaczeniu w ramach jednostki osadniczej, a także w obszarze całego ROF,
- na ile to możliwe koncentrowanie nowej zabudowy wzdłuż korytarzy transportu niskoemisyjnego,
- uchwalanie planów miejscowych zapewniających zrównoważone zagospodarowanie terenu, w tym **uporządkowanie struktury przestrzennej** (m.in. poprzez próbę wskazania terenów do scaleń i podziałów) tam, gdzie nastąpiło zagospodarowanie chaotyczne, rozproszone, pozbawione niezbędnych funkcji towarzyszących lub nieuwzględniające uwarunkowań i potrzeb środowiskowych,
- zawarcie w uchwalanych lub aktualizowanych aktach planistycznych treści, które tworzyć będą warunki dla skutecznej odpowiedzi na wyzwania związane z **kryzysem klimatycznym** (zmiany klimatyczne, dążenie do neutralności energetycznej, zanieczyszczenie środowiska, oszczędzanie dostępnych zasobów), w szczególności chodzi o:
  - określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych (powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy, wskaźniki parkingowe), tak aby sprzyjały one zrównoważonemu rozwojowi i ładowi przestrzennemu;
  - uwzględnienie rozwiązań służących zrównoważonej mobilności;
  - uwzględnienie potrzeb prowadzenia aktywnej polityki klimatycznej (m.in. w zakresie zielono-błękitnej infrastruktury, OZE, małej i mikroretencji, systemów ogrzewania

i odprowadzania ścieków, tworzenie warunków dla zacienienia, korygowanie struktury przestrzennej, pod kątem kształtowania policentrycznego układu osadniczego).

### III.2. Zagospodarowanie przestrzenne

Gminy kształtując przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwój, powinny kierować się następującym podejściem:

- zapewnić, że zabudowa w obszarach obowiązujących planów miejscowych następować będzie dopiero po uporządkowaniu struktury własności, w celu dostosowania do struktury przestrzennej zaplanowanej w planie miejscowym,
- w przypadku obszarów spodziewanej lub rozwijającej się intensywnej zabudowy, dla których nie uchwalono jeszcze planów miejscowych zapewniających zabudowę zgodną z zasadami ładu przestrzennego, z możliwie jak największą - w granicach prawa - skrupulatnością realizować swe zadania w procesie inwestycyjnym (formułowanie warunków zabudowy, prowadzenie uzgodnień przez gminnych dysponentów dróg, sieci, mediów, itd.) tak, aby uzyskać efekt w postaci zabudowy w jak największym stopniu spełniającej warunki ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju (np. w zakresie relacji z sąsiadującą zabudową i otoczeniem, dostępu do drogi publicznej, ochrony środowiska, itp.),
- powstrzymać powstawanie zabudowy możliwymi środkami (zawieszanie postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (wz), odmawianie lub odraczanie wydania decyzji wz, aktywne i skrupulatne działania organów władzy publicznej (w tym gmin) oraz gminnych dysponentów sieci i mediów, m.in. w zakresie dokonywania uzgodnień),
- **prowadzić aktywną gospodarkę nieruchomościami** wspierającą racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, a więc m.in. tworzyć zasób nieruchomości komunalnych przeznaczonych na cele rozwojowe, w tym budownictwo mieszkaniowe,
- prowadzić **konsekwentną i spójną z uchwalonymi aktami planowania przestrzennego politykę inwestycyjną**, zwłaszcza w zakresie gminnej infrastruktury technicznej i społecznej, polegającą na zapewnieniu tej infrastruktury w obszarach, gdzie nowa zabudowa jest pożądana i oczekiwana oraz powstrzymaniu się przed realizacją dodatkowej infrastruktury w obszarach, gdzie zabudowy należy unikać, co może np. wiązać się z określeniem i ogłoszeniem przez gminę obszarów, na których wyłącznie powstawać będzie nowa infrastruktura,
- zapobiegać inwestycjom w nieuzasadniony sposób zwiększającym zasięg powierzchni nieprzepuszczalnych lub prowadzących do nieracjonalnych wycinek drzew.

**Powiaty** w celu przyczynienia się do właściwego kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju powinny, przy wydawaniu pozwoleń na budowę, w sposób bardziej rygorystyczny podchodzić do weryfikacji spełnienia warunków zapisanych w decyzji wz. Natomiast na wcześniejszym etapie mogą podjąć współpracę z gminami w celu ustalenia, czy do decyzji dwz nie powinny zostać wpisane dodatkowe wymagania, wynikające z lokalnych uwarunkowań (np. komunikacyjnych lub ładu przestrzennego), aby w najpełniejszym stopniu zapewnić realizację celów SP ROF.

Pożądane jest, aby **inwestorzy** podejmujący inwestycje na obszarach, na których nie obowiązują jeszcze plany miejscowe zapewniające zachowanie, wykształcenie lub przywrócenie ładu przestrzennego, powstrzymywali się od działań inwestycyjnych godzących w ład przestrzenny

oraz reguły zrównoważonego rozwoju. Należy więc dążyć do tego, aby metodami „miękkimi” oraz poprzez dialog ze społecznością lokalną, samorządowcami i ekspertami oddziaływać na ich świadomość inwestycyjną.

#### IV. Typy obszarów według SP ROF i ich funkcje

**Strategia Przestrzenna ROF wyróżnia następujące typy obszarów, którym przypisuje określone funkcje (także w sposób negatywny).** Uszeregowano je, co do zasady, wraz z proponowanym stopniem ich przydatności pod rozwój. Z wyłączeniem SOR o funkcji ochronnej/zielonej, poniższe punkty wskazują narastający stopień ograniczeń terenów pod zabudowę. Innymi słowy, punkt 1 wskazuje obszary rekomendowane pod rozwój w pierwszej kolejności, a punkty 2-4 wskazują obszary, gdzie zabudowa jest możliwa, jednak w każdym punkcie występują coraz większe ograniczenia. Punkt 5 wskazuje obszary, na których rozwój w obecnej sytuacji nie jest rekomendowany (preferowane jest zachowanie bieżącej funkcji). Punkt 6 natomiast opisuje obszary, na których zabudowa generalnie nie jest rekomendowana.

##### IV.1. STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE (SOR)

*Proponowane funkcje: centrotwórcze, produkcyjno-usługowe, mieszane, publiczne, chronione/zielone, rekreacyjne, (indywidualnie przypisane do każdego SOR)*

##### IV.1.A. TERENY STRATEGICZNE DO ZAGOSPODAROWANIA W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI (SOR I)

Tereny te należy traktować priorytetowo, w stosunku do pozostałych terenów rozwojowych w gminie – pod względem uchwalenia aktów planistycznych, poszukiwania potencjalnych inwestorów, zrealizowania przez gminę niezbędnej infrastruktury oraz doprowadzenie do zagospodarowania terenów zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, czy też ich ochrony – wyznaczenie strategicznych terenów zieleni.

##### IV.1.B. TERENY STRATEGICZNE DO ZAGOSPODAROWANIA W DRUGIEJ KOLEJNOŚCI (SOR II)

Tereny rozwojowe o wysokim priorytecie, które jednak powinny podlegać, co do zasady, zagospodarowaniu po tym, gdy w gminie nastąpi zagospodarowanie SOR I o tej samej funkcji. Poza tym obowiązują analogiczne zasady, jak w przypadku SOR I.

##### IV.2. TERENY ZWARTEJ ZABUDOWY

*W terenach zwartej zabudowy proponuje się nieuciążliwe funkcje obszaru zurbanizowanego: centrotwórcze, mieszane, publiczne, rekreacyjne, mieszkaniowe, nowo lokowane produkcyjno-usługowe nieuciążliwe, a w obszarach o dotychczasowej funkcji produkcyjno-usługowej, także produkcyjno-usługowe w pełnym zakresie.*

Na tych obszarach proponowane jest:

- uzupełnianie braków w zabudowie pierzejowej,
- dogęszczanie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej funkcją mieszaną,
- modernizacja istniejące zabudowy, ewentualnie jej wymiana, także ze zmianą funkcji terenu, np. zagospodarowanie terenów przemysłowych.

W przypadku braków w pełnym wykształceniu zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej – uzupełnianie lub korygowanie tej struktury np. w przypadku deficytu infrastruktury zielonej -



rekomendowane jest jej promowanie. Do rozważenia, o ile spełnione zostaną przesłanki do wyznaczenia obszaru rewitalizacji, prowadzenie zmian przestrzennych w ramach procesów rewitalizacji.

#### IV.3. TERENY DOPUSZCZALNEJ ZABUDOWY - UZUPEŁNIANIE ZABUDOWY W PRZESTRZENIACH POŚRÓD TERENÓW ZWARTEJ ZABUDOWY I BEZPOŚREDNIO Z NIMI SĄSIADUJĄCEJ

*W terenach dopuszczalnej zabudowy proponuje się nieuciążliwe funkcje obszaru zurbanizowanego: centrotwórcze, mieszane, publiczne, rekreacyjne, mieszkaniowe, produkcyjno-usługowe nieuciążliwe.*

Tereny wypełniania luk w zabudowie w ramach obszarów zurbanizowanych, w tym grunty o wysokich klasach bonitacyjnych tworzące obszary mniejsze niż 2 ha, otaczające lub przylegające do terenów zwartej zabudowy.

Jeżeli teren charakteryzuje się w pełni wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną to zabudowa może następować bez planu miejscowego jako wypełnianie luk w zabudowie. Jeżeli teren nie charakteryzuje się w pełni wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną to zabudowa powinna następować w oparciu o plan miejscowy kształtujący tę strukturę. Potrzebne może być uporządkowanie struktury własności, w celu zagęszczenia zabudowy i zagwarantowania ładu przestrzennego.

#### IV.4. TERENY WARUNKOWEJ ZABUDOWY

##### IV.4.1 TERENY UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

*Na terenach uzupełnienia zabudowy niewymienionymi w punkcie 3, proponuje się rozwój funkcji: centrotwórczych, mieszanych, publicznych, rekreacyjnych, mieszkaniowych lub przemysłowych.*

Zabudowa na tych obszarach powinna następować po tym, gdy zostaną zabudowane inne tereny w gminie przeznaczone pod zabudowę, w tym tereny uzupełniania zabudowy w ciągłej tkance zurbanizowanej. Uzasadnienie dla możliwości zabudowy terenu powinno wynikać z bilansu terenów pod zabudowę. Zabudowa powinna następować w oparciu o plan miejscowy kształtujący tę strukturę, po uporządkowaniu struktury własnościowej oraz po zrealizowaniu niezbędnej infrastruktury społecznej i technicznej.

Uruchomienie danego terenu inwestycyjnego powinno następować po łącznym spełnieniu następujących warunków:

- wszystkie obszary SOR wskazane w strategii w danej gminie pod rozwój określonej funkcji mają przynajmniej rozpoczęty proces inwestycyjny,
- w promieniu 1 km nie ma możliwości dogęszczenia struktury urbanistycznej, będącej częścią terenów zwartej zabudowy,
- podjęto realizację inwestycji infrastrukturalnych, pozwalających na uruchomienie nowego terenu, w tym inwestycji drogowych oraz wodno-kanalizacyjnych.

##### IV.4.2 TERENY WARUNKOWEJ ZABUDOWY NA OBSZARACH BEZ OGRANICZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z KLASY GLEB

*Na terenach warunkowej zabudowy proponuje się funkcje: rolnicze, leśne, ewentualnie (po spełnieniu warunków) mieszane, mieszkaniowe, rekreacyjne, publiczne, przemysłowe.*



Co do zasady są to tereny, które powinny zachować swoją obecną funkcję. Powinny być traktowane jako rezerwa rozwojowa pod potencjalne przyszłe zmiany w strukturze przestrzennej gminy, która będzie uruchamiana tylko w uzasadnionych przestrzennie przypadkach. Nowa zabudowa, przede wszystkim w krótkim terminie, jest niepożądana na tych terenach. Nowa zabudowa powinna wynikać z bilansu terenów pod zabudowę oraz następować w oparciu o plan miejscowy kształtujący tę strukturę, po uporządkowaniu struktury własnościowej, wykorzystaniu już istniejących terenów pod konkretną funkcję oraz po zrealizowaniu niezbędnej dla inwestycji infrastruktury technicznej, a także w miarę możliwości i potrzeb infrastruktury społecznej.

Po spełnieniu powyższych generalnych warunków:

- funkcja mieszkaniowa oraz mieszana powinna być lokalizowana w promieniu do 1 km dojazdu do przystanku kolejowego.
- funkcja przemysłowa powinna być lokalizowana w pasie do 1 km od linii kolejowej oraz w odległości do 3 km dojazdu do węzła autostrady lub drogi ekspresowej.

#### IV.4.3 TERENY WARUNKOWEJ ZABUDOWY NA OBSZARACH Z OGRANICZENIEM WYNIKAJĄCYM Z KLASY GLEB

*Na terenach warunkowej zabudowy determinowanej ograniczeniami wynikającymi z klasy gleb proponowane funkcje to: rolnicza, leśna, ewentualnie (po spełnieniu warunków) mieszane, mieszkaniowe, rekreacyjne, publiczne, przemysłowe.*

Co do zasady są to tereny, które powinny zachować swoją obecną funkcję rolniczą. Nowa zabudowa na tych terenach jest niepożądana – możliwa tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach np. potrzeba zapewnienia dla inwestora wystarczająco dużej działki oraz po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jeśli zabudowa ma jednak powstać, to powinna ona wynikać z bilansu terenów pod zabudowę oraz następować w oparciu o plan miejscowy kształtujący tę strukturę, po uporządkowaniu struktury własnościowej oraz po zrealizowaniu niezbędnej infrastruktury społecznej i technicznej, a także po wykorzystaniu wszystkich już istniejących terenów pod konkretną funkcję (w ramach pkt IV.1, 2, 3 i 4.1 oraz 4.2).

Po spełnieniu powyższych generalnych warunków:

- funkcja mieszkaniowa oraz mieszana powinna być lokalizowana w promieniu do 500 m dojazdu do przystanku kolejowego,
- funkcja przemysłowa dopuszczalna tylko w pasie do 500 m od linii kolejowej oraz w promieniu do 2 km dojazdu do węzła autostrady lub drogi ekspresowej.

#### IV.5. TERENY NIEPOŻĄDANEJ ZABUDOWY

*W terenach niepożądanej zabudowy proponuje się zachowanie dotychczasowych funkcji (zieleń, ewentualnie funkcja rolnicza).*

Tereny z „miękkimi” ograniczeniami rozwoju dla zabudowy np. tereny osuwiskowe, ruchy masowe ziemi, niektóre formy ochrony przyrody np. Natura 2000. Co do zasady, powinny one pozostać przy swojej dotychczasowej funkcji i nie powinny być zabudowywane.

#### IV.6. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

#### IV.6.1 TERENY CHRONIONE

*Na terenach chronionych należy zachować dotychczasowe funkcje tj. zieleń, lasy, ewentualnie funkcja rolnicza.*

Tereny objęte „twardym” wyłączeniem z zabudowy np. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Co do zasady, nie powinny być zabudowywane. Zakaz odbudowy oraz zwiększania intensywności zabudowy istniejącej zabudowy, do rozważenia ewentualne usunięcie istniejących budynków.

Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zasadniczo brak możliwości lokalizowania zabudowy z wyłączeniem zabudowy na podstawie pozwolenia wodno-prawnego oraz przy stosowaniu przepisów, o których mowa w art. 77. ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.).

#### IV.6.2 TERENY ZIELENI I WÓD

*Proponuje się pozostawienie funkcji zieleni otwartej oraz wody śródlądowych.*

Są to tereny, na których należy utrzymać, ewentualnie przywrócić, funkcję zieleni lub wód. Co do zasady powinny pozostać one niezabudowane.

#### IV.6.3 TERENY ROLNICZE

Są to tereny nie spełniające warunków określonych w pkt. 3 i 4.3, umożliwiającą ewentualną zabudowę.

*Proponuje się pozostawienie na nich dotychczasowej funkcji rolniczej jako część strategicznej rezerwy żywniowej kraju.*

Są to tereny rolne o wysokich klasach bonitacyjnych (klasy I-III) poza miastami, poza terenami zwartej zabudowy oraz nie tworzące „wysp” mniejszych niż 2 ha pośród innych rodzajów zwartego zagospodarowania (zabudowy). Co do zasady, powinny pozostać niezabudowane i zachować funkcję upraw rolnych.

