

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
SOŁECTW BOLECHOWICE, BRZEZIE, UJAZD  
I ZELKÓW W GMINIE ZABIERZÓW- W CZĘŚCI  
OBEJMUJĄCEJ TERENY OD POŁUDNIOWEJ  
KRAWĘDZI DROGI POWIATOWEJ NR 2128K W  
KIERUNKU PÓŁNOCNYM**

**TEKST PLANU**

***PROJEKT***

*Edycja do wyłożenia*

**Główni projektanci:**

mgr inż. arch. Ewa Arvay - Podhalańska

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-181*

dr inż. Grażyna Korzeniak

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-110*

**Zespół autorski:**

dr Katarzyna Gorczyca- zagadnienia środowiska przyrodniczego

mgr inż. arch. Adam Podhalański



Instytut Rozwoju Miast  
30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2, <http://www.irm.krakow.pl>  
tel.: +48 (12) 634 29 53, fax.: +48 (12) 633 94 05

# **Uchwała Nr .....** **Rady Gminy Zabierzów** **z dnia .....**

## **w sprawie**

### **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm), art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 446) Rada Gminy w Zabierzowie stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów, uchwalonej uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r.

i uchwała, co następuje:

### **Rozdział 1** **Ustalenia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania sołectw przestrzennego Bolechowice, Brzezie, Ujazd i Zabierzów w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym, w związku z uchwałą Nr XXXI/244/13 Rady Gminy Zabierzów z dnia 25 stycznia 2013 r., zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1260,3 ha i o zasięgu określonym granicami na rysunku planu, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

#### **§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2 000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustanawia się ochronę,
  - 5) zabytkowe kapliczki i krzyże, dla których ustanawia się ochronę,
  - 6) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 7) granice strefy ochrony archeologicznej,
  - 8) zasięg strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
  - 9) tereny predysponowane do występowania ruchów masowych,
  - 10) strefa ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza,
  - 11) zasięg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV,
  - 12) zasięg strefy technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2:
  - 1) **1-97MN1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - 2) **1-83MN2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) **1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3**, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 4) **1-10MN4** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 5) **1-8MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 6) **1-18U1** - Tereny zabudowy usługowej,
  - 7) **1U2** - Tereny zabudowy usługowej,
  - 8) **1-6UP** - Tereny zabudowy usług publicznych,
  - 9) **1-2UK** - Tereny kultu religijnego,
  - 10) **1-5US** - Tereny sportu i rekreacji,
  - 11) **1-4UT** - Tereny usług turystyki i sportu,
  - 12) **1RM/RU** - Tereny zabudowy zagrodowej z terenami produkcji rolniczej, **1RM**- Tereny zabudowy zagrodowej,
  - 13) **1ZPU** - Tereny zieleni urządzonej z zespołem dworskim,
  - 14) **1-2ZC** - Tereny cmentarzy,
  - 15) **1-3ZP** - Tereny zieleni urządzonej,
  - 16) **1-3PM** - Tereny przestrzeni publicznej,
  - 17) **1-15ZL, 1-14ZL1** - Tereny lasów, Tereny zalesień,
  - 18) **1- 39 R** - Tereny rolnicze,
  - 19) **1ZE, 3-47ZE** - Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych,
  - 20) **1-2WS, 4-33WS** - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - 21) **1-3KDZ, 1-11KDL, 1-24KDD, 27KDD**- Tereny dróg publicznych,
  - 22) **1-41KDW** - Tereny dróg wewnętrznych,
  - 23) **1-13KP** - Tereny publiczne komunikacji -ciągi piesze,
  - 24) **1-4K, 1-7W** - Tereny infrastruktury technicznej.
4. Na rysunku planu oznaczono elementy wynikające z innych aktów prawnych:
  - 1) granice Rezerwatu Przyrody Dolina Kluczwody,
  - 2) granice Rezerwatu Przyrody Wąwóz Bolechowicki,
  - 3) granice Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie,
  - 4) granice Otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego,
  - 5) granice Obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Dolinki Jurajskie PLH120005,
  - 6) pomniki przyrody,
  - 7) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - 8) tereny zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru,
  - 9) zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Kraków –Balice-powierzchnia stożkowa,
  - 10) cały obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 326 Krzeszowice- Pilica),
  - 11) cały obszar planu położony jest w zasięgu strefy ochrony dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej.
5. Na rysunku planu oznaczono ponadto elementy informacyjne planu:
  - 1) granica gminy,
  - 2) granica sołectw,
  - 3) istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV,
  - 4) istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,
  - 5) stacje transformatorowe,
  - 6) punkty i ciągi widokowe,
  - 7) szlaki migracyjne dużych zwierząt,
  - 8) ścieżka dydaktyczna,
  - 9) szlaki piesze,
  - 10) szlaki rowerowe.
6. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:
  - 1) oznaczenie cyfrowe przed symbolem literowym określa indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów,

- 2) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust.3.

### § 3.

1. Załącznik nr 2 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
2. Załącznik nr 3 do uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

### § 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:
  - 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1,
  - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu zawarte w rozdziale 2,
  - 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów, zawarte w rozdziale 3,
  - 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4.
2. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust.1 i 2 oraz przepisów odrębnych.

### § 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zabierzów w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym,
- 2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które dla danego terenu określonego liniami rozgraniczającymi jest ustalone jako jedyne lub przeważające,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie powodując z nim kolizji i dopuszczone na wyznaczonym terenie na warunkach określonych w rozdziale 3,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 7) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu pionowego wszystkich budynków istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji,
- 9) **wskaźnik powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział wielkości powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
- 10) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku,
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków na terenie działki budowlanej,

- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej,
- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, rozumianą zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) w powierzchni działki budowlanej,
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy:**
  - a) w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ((t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422),
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych od poziomu terenu do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego,
- 15) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, poza którymi nie można sytuować ściany budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych (z wyłączeniem części podziemnych); dopuszcza się wysunięcie do 1,0 m przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów,
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście,
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym,
- 18) **zieleni o charakterze izolacyjnym** – należy przez to rozumieć roślinność obejmującą zespoły zadrzewień, zakrzewień, stanowiące izolację akustyczną komunikacyjną lub widokową różnych funkcji,
- 19) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i możliwe do realizacji drogi wewnętrzne, dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów lub działek,
- 20) **działalności nieuciążliwej**– należy przez to rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 21) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla wybranych kategorii terenów, finansowane zarówno ze środków publicznych jak i niepublicznych,
- 22) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć formę turystyki i rekreacji wiejskiej realizowanej w zabudowie zagrodowej,
- 23) **wielkogabarytowe urządzenia reklamowe** - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe, wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach:
  - a) **płaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż -6 m<sup>2</sup>,
  - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden wymiar przekracza-1,5 m,
  - c) **słupy i maszty** o wysokości przekraczającej – 10 m, od poziomu terenu,
- 24) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## § 6.

1. Ustala się zasady i ogólne warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy,

- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) podział nieruchomości uznaje się za zgodny z planem, jeżeli zapewnia możliwość wykorzystania nowopowstających działek budowlanych na cele zgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem, przy spełnieniu wymogów planu dotyczących warunków zagospodarowania terenu oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - 2) przy podziale nieruchomości należy uwzględniać wyznaczone w planie linie rozgraniczające dróg, jako osobne działki ewidencyjne,
  - 3) obowiązek uwzględniania w podziale nieruchomości wyznaczonych w tym planie linii rozgraniczających dróg nie dotyczy przypadku, gdy w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg zlokalizowany jest budynek lub jego część,
  - 4) szczegółowe warunki podziałów nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-97MN1 (z wyłączeniem zabudowy zagrodowej w terenach **1MN1, 3-4MN1, 10MN1, 14MN1, 22-25MN1, 28-32MN1, 37-39MN1, 42-44MN1, 52-53MN1, 61-63 MN1, 67-71MN1, 73MN1, 85-97MN1), 1-83MN2:**
      - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 700 m<sup>2</sup>,
      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,
    - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3:**
      - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 2000 m<sup>2</sup>; 1500 m<sup>2</sup> w terenie **8MN3** dla działki nr 291/3 w Żelkowie,
      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,
      - dla działek nr ew. 526/1, 526/7, 526/3 w Żelkowie obowiązują ustalenia lit .a),
      - dla działek nr ew. 212/2, 212/3, 214/1, w Bolechowicach obowiązują ustalenia lit. a),
    - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-10MN4:**
      - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 4000 m<sup>2</sup>,
      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,
      - dla działek nr ew. 206/1, 209/23, 209/26-209/28, 210, 211/2, 213/10-231/14, 213/5-213/6, 213/8, 213/16-213/17, 317/2-5, 578/2, 317/14-16, 480/3-480/6, 481/3-4, 482/2, 484/5-484/7, 484/4 w Żelkowie obowiązują ustalenia lit. b),
    - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-8MU:**
      - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 700 m<sup>2</sup> w terenach **2-3MU, 6-8 MU**
      - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 700 m<sup>2</sup> w terenie **1MU** dla działki nr ew. 220/1, 223/2 w Żelkowie,
      - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 1200 m<sup>2</sup> w terenach **1MU, 4-5MU,**
      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,
    - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-18U1, 1-6UP, 1-5US:**
      - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 1000 m<sup>2</sup>,
      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m,
    - f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U2:**
      - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 2000 m<sup>2</sup>,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 30 m,
  - g) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-4UT**:
    - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 4000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 30 m,
  - h) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
  - i) dla pozostałych wyznaczonych terenów nie ustala się minimalnych parametrów wydzielanych działek,
- 5) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury (np. kapliczki, krzyże przydrożne, itp.); wielkość nowo wydzielanych działek na te cele należy dostosować do potrzeb i funkcji takich obiektów i urządzeń,
  - 6) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - 7) podział nieruchomości musi zapewnić:
    - a) dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
    - b) możliwość lokalizacji budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
  - 8) jeżeli w projekcie podziału nieruchomości wydziela się drogę niewyznaczoną na rysunku planu, jej szerokość powinna wynosić minimum 5,5 metrów, jeżeli droga ta zapewnia dojazd do więcej niż dwóch działek budowlanych,
  - 9) dojazdy od drogi publicznej do nowo wydzielanych działek ustalone na zasadzie służebności winny posiadać szerokość nie mniejszą niż 5 metrów,
  - 10) służebność drogowa dopuszczalna jest tylko wtedy, gdy niemożliwe jest zapewnienie dostępności komunikacyjnej nowo wydzielanych działek do drogi publicznej poprzez wydzielenie drogi dojazdowej, jako odrębnej działki ewidencyjnej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu**

#### **I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§ 7.**

1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:
  - 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w planie,
  - 2) ustalenia dotyczące formy architektonicznej obiektów, nie dotyczą obiektów i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej oraz infrastruktury elektroenergetycznej,
  - 3) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy i urządzeń przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego geometrii w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku,
  - 4) w przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej dopuszczalną w danym terenie dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę bez możliwości nadbudowy budynku, za wyjątkiem zmiany dachu płaskiego; w przypadku zmiany dachu płaskiego dopuszcza się przykrycie budynku dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem, że



- wysokość budynku musi spełniać wymagania związane z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa lotniczego,
- 5) rozbudowa budynków położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy powinna uwzględniać określone w planie ustalenia zgodnie z **§39 ust.3** w zakresie kształtowania zabudowy i jest ograniczona do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku o 20%,
  - 6) nakaz zachowania ciągłości cieków oraz ciągłości systemu melioracyjnego przy lokalizacji obiektów budowlanych,
  - 7) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale 3, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
  - 8) nie ustala się w granicach obszaru objętego planem sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż określony w pkt.9,
  - 9) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.
2. W celu uwzględnienia ograniczeń wysokości zabudowy związanych z położeniem w otoczeniu lotniska Kraków –Balice i wynikających z przepisów odrębnych z zakresu Prawa Lotniczego, dla części obszaru planu ustala się:
- 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kraków-Balice i których zasięg jest oznaczony na rysunku planu jako zasięg powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Kraków-Balice- powierzchnia stożkowa,
  - 2) w otoczeniu lotniska tj. 5 km od jego granicy zabrania się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych , które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.
3. W celu uporządkowania zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych od strony dróg zgodnie z wyznaczonym przebiegiem tych linii w odległości, z zastrzeżeniem pkt.2:
    - a) zgodnie z rysunkiem planu, 8-10m od krawędzi jezdni drogi **1-3KDZ**,
    - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczającej drogi **1-11KDL**,
    - c) zgodnie z rysunkiem planu, 4 m od linii rozgraniczającej drogi **1-24KDD, 27KDD**,
  - 2) w terenie **2R** nieprzekraczalne linie zabudowy określają pas terenu, w którym dopuszczalne jest położenie zabudowy zagrodowej,
  - 3) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4,
  - 4) dopuszcza się możliwość przyjęcia mniejszych odległości, niż określonych w pkt 1 w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych,
  - 5) istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż określa nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością prowadzenia robót budowlanych, dopuszcza się ich rozbudowę pod warunkiem, że nowo rozbudowywana część będzie uwzględniała przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 6) w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych dopuszcza się rozbudowę budynków poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - 7) dopuszcza się lokalizację na działkach budowlanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nowych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowanych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 8) wymagania w zakresie ogrodzeń:

- a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w pasach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych i wewnętrznych; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających terenów dróg,
  - b) przy wznoszeniu ogrodzeń od strony dróg publicznych i przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 2,0 m; dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych od strony ul. Zielonej i Szlacheckiej w terenach **47MN1, 49,MN1, 92MN1, 81MN1, 83-84MN1, 97MN1, 52-53MN2, 78-82MN2**,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.
- 9) wymagania w zakresie tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się lokalizacje w terenach **1-18U1, 1-8MU** w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego wielkogabarytowego urządzenia reklamowego, na elewacji frontowej budynku lub w granicach nieruchomości, w którym działalność jest prowadzona; w pozostałych terenach nie dopuszcza się do lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam w pasie przy drodze powiatowej odcinku **ul. Zielonej, Szlacheckiej, Jurajskiej, Winnicy, Jana Pawła II** w odległości mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację na budynkach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych innych niż wielkogabarytowe urządzenia reklamowe i szyldów o wymiarach nie przekraczających:
    - dla nośników płaszczyznowych – maksymalna powierzchnia 4 m<sup>2</sup>,
    - dla nośników prostopadłych tzw. wysięgników –maksymalna odległość od elewacji do końca wysięgnika 0,8 m z nośnikiem,
    - dla nośników trójwymiarowych – maksymalna powierzchnia boku 1 m<sup>2</sup> lub średnica 1,5 m,
  - d) obowiązuje zasada sytuowania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych jako towarzyszących zabudowie usługowej i zabudowie mieszkaniowo - usługowej,
  - e) zakaz umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na dachach, kalenicach budynków oraz na ogrodzeniach i na drzewach w obrębie rzutu ich koron,
  - f) dopuszcza się oświetlenie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów wyłącznie światłem o stałym natężeniu; zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów będących źródłem światła takich jak monitory i wyświetlacze LED,
- 10) wyklucza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy,
- 11) W obrębie całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z wyłączeniem terenu **1U2** .

## § 8.

1. Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza**, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu.
2. Strefa ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza, której mowa w ust. 1, wyznaczona względem terenów cmentarza obejmuje pas terenu w odległości 50 m od linii rozgraniczających terenów **1-2ZC**. Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, została zmniejszona z uwagi na fakt, że w odległości 50 -150 m od granic cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone i nowoprojektowane będą podłączone do sieci wodociągowej.
3. W obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza zakazuje się lokalizowania:
  - 1) zabudowań mieszkalnych,
  - 2) zakładów produkcyjnych i przechowujących żywność,
  - 3) zakładów żywienia zbiorowego,
  - 4) studzien do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

4. W odległości 50-150 m od cmentarza zakazuje się lokalizowania studzien do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

### **§ 9.**

Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

- 1) lokalizowanie niewydzielonych dojazdów w rozumieniu **§ 5 pkt. 19** w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale 3, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną,
- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację niezbędnych dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej i melioracyjnej, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) lokalizowanie urządzeń służących ochronie przed uciążliwością hałasową,
- 4) lokalizowanie obiektów i urządzeń, służących utrzymaniu wód i regulacji korytek rzek i potoków oraz ochrony przeciwpowodziowej oraz zapobiegających podmakaniu gruntów,
- 5) prowadzenie tras rowerowych i ciągów pieszych.

## **II. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 10.**

1. Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzenie publiczne: **1-3KDZ, 1-11KDL, 1-24KDD, 27KDD** Tereny dróg publicznych, **1-13KP** Tereny publiczne komunikacji -ciągi piesze, **1-3PM** – Tereny przestrzeni publicznej.
2. Dla terenów **1-11KDL, 1-3PM** ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych, które obowiązują z uwzględnieniem przeznaczenia terenów i szczegółowych zasad zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów:
  - 1) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień jako elementów kompozycji zieleni urządzonej.
3. Dla pozostałych terenów wymienionych w ust.1 obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów.

## **III. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz bezpieczeństwa**

### **§ 11.**

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
  - 1) wskazuje się rezerwat przyrody Dolina Kluczwody, utworzony Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dn. 03.03.1989 r. (M. P. 1989, Nr 9, poz. 77, § 2) w sprawie uznania za rezerwat przyrody w celu ochrony lasu łąkowego, muraw naskalnych i charakterystycznego krajobrazu; obszar rezerwatu przyrody Dolina Kluczwody oznaczony na rysunku planu podlega ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
  - 2) wskazuje się rezerwat przyrody Wąwóz Bolechowicki, utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego Nr 178 z dnia 4 listopada 1968 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. Nr 50, poz. 345) celu zachowania krasowego krajobrazu przełomowego, skalistego odcinka doliny Potoku Bolechowickiego, wraz z bramą skalną; fragmenty obszaru rezerwatu przyrody Wąwóz Bolechowicki, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
  - 3) część obszaru planu objęta jest granicami Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 Dolinki Jurajskie (PLH 120005), oznaczonymi na rysunku planu,

- 4) część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w granicach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, utworzonego Uchwałą Nr 65 Rady Narodowej M. Krakowa z dn. 02.12.1981 r. (Dz. U. R.N.M.K. 1981, Nr 14, poz. 76); oraz Uchwałą Nr III/11/80 Woj. Rady Narodowej w Katowicach z dn. 20.06.1980 r. (Dz. Urz. W.R.N. w Katowicach, 1980, Nr 3, poz. 16),
- 5) dla obszaru Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie obowiązują ustalenia i zakazy zgodnie z Uchwałą nr XV/247/11 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 28 listopada 2011 r w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małop.Nr.583 poz.6624),
- 6) działalność inwestycyjną na obszarze Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, rezerwatu Dolina Kluczody i rezerwatu Wąwóz Bolechowicki należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniami, o których mowa w pkt.1), 2) i 5),
- 7) na obszarze objętym planem znajduje się otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, oznaczona na rysunku planu, której ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniu terenów,
- 8) wskazuje się oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody:

	Nr w rejestrze RDOŚ	Opis	Rok utworzenia	Akt utworzenia	Akt normalizujący	Położenie
1	120616-002	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28	Dec. RL-op-8311/88/67 PWRN w Krakowie z dn. 28.07.1967 r.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka
2	120616-003	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28			Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka
3	120616-004	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28			Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka
4	120616-005	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28			Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka
5	120616-006	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28			Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka
6	120616-007	źródło	1967-07-28	Dec. RL-op-8311/89/67 PWRN w Krakowie z dn. 28.07.1967 r.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice działka 40 przed bramą skalną Wąwozu Bolechowickiego, własność samorządowa – gmina Zabierzów

7	120616-008	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-08-14	Dec. RL-op-8311/108/67 PWRN w Krakowie z dn. 14.08.1967 r.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice, działka 573 przy drodze Zabierzów - Bolechowice
8	120616-010	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1971-08-18	Dec. RL-op-8311/81/71 PWRN w Krakowie z dn. 18.08.1971 r.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice, działka 174/1 w parku powyżej dworu, własność prywatna
9	120616-011	cyprysik groszkowy (Chamaecyparis pisifera)	b.d.	b.d.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice, działka 182 nad stawem, własność Skarb Państwa

- 9) pomniki przyrody, o których mowa w ust 2 pkt.8) podlegają ochronie zgodnie z aktami ustanawiającymi ich ochronę,
  - 10) wyznacza się następujące kategorie terenów w obrębie, których dominującą funkcją jest ochroną systemu przyrodniczego:
    - a) tereny lasów i zadrzewień **1-15ZL, 1-14ZL1,**
    - b) tereny zieleni urządzonej **1-3ZP,**
    - c) tereny zieleni o funkcjach ekologicznej **1ZE, 3-47ZE,**
    - d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych **1-2WS, 4-33WS,**
  - 11) obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 12) obowiązuje odsunięcie nowej zabudowy od granicy gruntów leśnych, co najmniej na odległość 12 m,
  - 13) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. W zakresie ochrony wód ustanawia się następujące zasady:
- 1) dla całego obszaru objętego planem obowiązuje ochrona wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZPW 326 Krzeszowice-Pilica) przed działaniami zagrażającymi zasobom ilościowym oraz jakości wód, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniu terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej,
  - 2) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,
  - 3) w celu umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, zachowania funkcji ciągów ekologicznych, umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych wyznacza się pasy ochronne o szerokości 15 m od linii brzegu Bolechówki, Kluczwydy, Kobyłanki i 5 m od linii brzegu dla działek z istniejącą zabudową oraz dla innych cieków - 5 m od linii brzegu,
  - 4) w pasach ochronnych cieków obowiązuje:
    - a) możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieku,
    - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej z zachowaniem ciągłości cieków; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego; utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejących dróg i ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i infrastruktury technicznej,
  - 5) obowiązuje utrzymanie istniejących rowów (w tym nie wydzielonych na rysunku planu) wraz z ich zabudową biologiczną, z zapewnieniem ciągłości istniejących rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,

- 6) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów melioracyjnych od górnej krawędzi skarpy brzegowej ustala się:
    - a) możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową i regulacją stosunków wodnych oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej,
    - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzienie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego,
  - 7) całość obszaru planu, położona jest w strefie ochrony dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniu terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej,
  - 8) dla strefy ochrony dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, zmienionego Rozporządzeniem nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 r. oraz Rozporządzeniem nr 2/2012 z dnia 18 lipca 2012 r.,
  - 9) działalność inwestycyjną na terenie ochrony pośredniej należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniem, o których mowa w pkt.8),
  - 10) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
  - 11) obowiązuje oczyszczanie zanieczyszczonych wód pochodzących z trwałej nawierzchni dróg klasy **1-3KDZ** i parkingów w terenach **1-18U1, 1U2, 1-8MU**; dopuszcza się do gromadzenia zanieczyszczonych wód opadowych w szczelnych zbiornikach.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych w planie w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego:
    - a) obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
    - b) dróg publicznych,
    - c) innych obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - 2) dla terenów położonych w Parku Krajobrazowym Dolinki Krakowskie obowiązują ponadto zakazy i warunki dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalone Uchwałą nr XV/247/11 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małop.Nr.583 poz.6624),
  - 3) w terenach **1-97MN1, 1-83MN2, 1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3, 1-10MN4, 1-8MU**, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu,
  - 4) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny o symbolu:
    - a) **1-97MN1, 1-83MN2, 1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3, 1-10MN4**, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
    - b) **1-8MU**, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe,

- c) **1-6UP**, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) **1-5US** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.
  5. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązują:
    - 1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
    - 2) nowo projektowane przewody wodociągowe projektowane jako sieci hydrantowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne,
    - 3) dopuszcza się wykorzystanie dróg publicznych dla przejazdu pojazdów w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego.
  6. W zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed ruchami masowymi:
    - 1) ustala się, na podstawie danych PIG, tereny predysponowane do występowania ruchów masowych, oznaczone na rysunku planu,
    - 2) na terenach predysponowanych do występowania ruchów masowych budowa obiektów budowlanych może nastąpić wyłącznie po trwałym ustabilizowaniu terenu z zastosowaniem odpowiednich metod technicznych ustalonych w projekcie geotechnicznym odpowiednio do kategorii geotechnicznej, w rozumieniu przepisów w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych.
  7. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
    - 1) obszary i tereny górnicze,
    - 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

## § 12.

1. Ustanawia się **strefę ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych** o zasięgu oznaczonym na rysunku planu w celu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.
2. W zasięgu **strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych** obowiązują następujące wymagania:
  - 1) obowiązuje zachowanie i kształtowanie różnorodnych form zieleni: urządzonej, nieurządzonej, terenów lasów, zieleni nadrzecznej, terenów rolnych,
  - 2) nakazuje się zachowanie i ochronę punktów i ciągów widokowych,
  - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę.

## IV. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

### § 13.

1. Wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
2. Do zabytków, o których mowa w ust. 1, należą następujące obiekty:
  - 1) Bolechowice - kościół parafialny p.w. śś. Piotra i Pawła z cmentarzem przykościelnym – nr rejestru [A-261/M],
  - 2) Bolechowice - dwór z otoczeniem parkowym – nr rejestru [A-652/M],

- 3) Ujazd - zespół dworski: oficyna, czworak, obora, stodoła, piwniczka, ogród- nr rejestru [A-464/M].
3. Zasady i wymagania ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 2:
  - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury, zieleni,
  - 2) zakaz umieszczania nośników reklamowych na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji wież urządzeń telekomunikacyjnych na obiektach zabytkowych, o których mowa w ust.2,
  - 4) projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 14.

1. Ustanawia się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) w Bolechowicach:
    - a) kostnica w zespole kościoła p.w. śś. Piotra i Pawła,
    - b) oficyna w zespole dworskim, obecnie apteka,
    - c) park krajobrazowy w zespole dworskim,
    - d) dom (działka nr ew. 70),
    - e) dom w zagrodzie (działka nr ew. 532),
    - f) stodoła w zagrodzie (działka nr ew. 532),
  - 2) w Brzeziu:
    - a) park dworski krajobrazowy,
    - b) dom (działka nr ew. 343),
    - c) dom (działka nr ew. 256),
    - d) dom (działka nr ew. 248),
    - e) dom (działka nr ew. 73),
    - f) spichlerz, własność Instytut Zootechniki w Balicach, zakład w Brzeziu,
  - 3) w Ujeździe:
    - a) dom (działka nr ew.36),
  - 4) w Zelkowie:
    - a) kapliczka,
    - b) stodoła (działka nr ew.404).
2. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady i wymagania ich ochrony:
  - 1) utrzymuje się obiekty wymienione w ust.1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów, z zastrzeżeniem pkt 4,
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
  - 3) przy przebudowie obiektów zabytkowych, zgodnie z zakresem działań inwestycyjnych, dopuszcza się poprawę standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
  - 4) ochrona układu i kompozycji zieleni parku krajobrazowego oraz zakaz usuwania drzew, z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanów,
  - 5) projekty dotyczące przekształceń obiektu zabytkowego lub jego rozbiórki oraz przekształceń i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 15.

1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury zabytkowych kapliczek, krzyży i krzyża upamiętniającego miejsce cmentarza epidemicznego z XIX w. wraz z drzewostanem, oznaczonych na rysunku planu, ze względu na ich wartości kulturowe.
2. Ustala się następujące zasady i wymagania ochrony oraz zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1:



- 1) utrzymuje się obiekt zabytkowy wraz z istniejącym drzewostanem,
- 2) zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych i estetycznych obiektu i ich bezpośredniego otoczenia, w tym zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew typu „siding”,
- 3) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających na konserwacji i rewaloryzacji obiektu pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektu,
- 4) projekty dotyczące przekształceń obiektu zabytkowego oraz prace wycinkowe drzewostanu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 16.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki nieruchome inne niż wymienione, wymagające określenia zasad ich ochrony.
2. W granicach obszarów objętych planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

#### § 17.

1. Wskazuje się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej** obejmującą obiekty zabytkowe i tereny, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, oznaczoną na rysunku planu:
  - 1) w Bolechowicach: obszar zespołu dworskiego i zespołu kościoła p.w. śś. Piotra i Pawła wraz z otoczeniem,
  - 2) w Ujeździe: zespół dworski.
2. W granicach **strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej** w dostosowaniu do terenu objętego planem obowiązują następujące wymagania:
  - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności, obiektów kubaturowych, historycznego układu dróg, obiektów małej architektury i założeń zieleni,
  - 2) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje się obniżenia wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych tych obiektów oraz zapewni sukcesywną ich odnowę,
  - 3) utrzymuje się istniejące współczesne obiekty budowlane z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem że nie spowoduje to obniżenia wartości estetycznych i architektonicznych tych obiektów,
  - 4) w zespołach dworskich dopuszcza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych pod warunkiem, że stanowiąc będą uzupełnienie lub kontynuację istniejącego układu przestrzennego i że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów historycznych i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych otoczenia tych obiektów,
  - 5) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni,
  - 6) projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

#### § 18.

1. W granicach obszaru planu występują udokumentowane stanowiska archeologiczne:
  - 1) w Bolechowicach: 24 stanowisk archeologicznych o numerach: 100-55/113, 100-55/114, 100-55/117, od 100-55/122 do 100-55/127, 101-55/17, 101-55/19, 101-55/20 od 101-55/22 do 101-55/31, 100-55/356,
  - 2) w Brzeziu: 8 stanowisk archeologicznych o numerach: od 101-55/34 do 101-55/41,
  - 3) w Ujeździe: 2 stanowiska archeologiczne o numerach: 101-55/32 i 100-55/33,
  - 4) w Zelkowie: 20 stanowisk archeologicznych o numerach: 100-55/94 do 100-55/112 i 100-55/357.
2. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej** dla stanowisk archeologicznych wraz z otoczeniem, oznaczoną na rysunku planu.

3. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
  - 1) nie dopuszcza się przekształcania bądź użytkowania strefy ochrony archeologicznej, które mogłyby powodować degradację ich wartości użytkowej naukowej i kulturowej,
  - 2) podejmowanie działań inwestycyjnych wymagających prowadzenia robót ziemnych w granicach strefy ochrony archeologicznej wymaga postępowania zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## V. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji

### § 19.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny obszaru planu, który z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne stanowią:
  - 1) **1KDZ**- droga zbiorcza, powiatowa nr 2128K w ciągu ulic: Zielona (Bolechowice), Szlachecka (Brzezcie), realizująca powiązania zewnętrzne obszaru z terenami otaczającymi i obsługujące przyległe tereny,
  - 2) **2-3KDZ**- droga zbiorcza, powiatowa nr 2131K w ciągu ulic: Jana Pawła II (Zelków), Winnica, Jurajska i Rodziny Poganów (Bolechowice), realizująca powiązania zewnętrzne obszaru z terenami otaczającymi i obsługujące przyległe tereny,
  - 3) **1-11KDL**- ulice lokalne, gminne, istniejące i o ustalonym przebiegu w planie, realizujące powiązania obszaru z terenami otaczającymi i obsługujące przyległe tereny,
  - 4) **1-24KDD, 27KDD**-ulice dojazdowe, gminne: istniejące i o ustalonym w planie przebiegu, obsługujące tereny w obszarze planu.
2. Dopelnienie układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne **1-41KDW** i ciągi piesze **1-13KP** o ustalonych w planie przebiegach oraz niewydzielone w planie istniejące dojazdy i dojścia.
3. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem może być rozbudowywany o dojazdy niewydzielone i dojścia.
4. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami planu.
5. Na rysunku planu oznaczono szlaki rowerowe, które należy prowadzić jako trasy i ścieżki rowerowe wydzielone lub bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.
6. Dopuszcza się, możliwość poprowadzenia tras i ścieżek rowerowych nieoznaczonych na rysunku planu, jako:
  - 1) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
  - 2) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.
7. Określa się zasady obsługi parkingowej:
  - 1) miejsca parkingowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg **1-24KDD, 27KDD** i **1-11KDL** jako pasy i zatoki postojowe lub na terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc parkingowych,
  - 2) z uwagi na istniejący stan zainwestowania obszaru objętego planem nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów istniejących obiektów,
  - 3) dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych proporcjonalnej do liczby miejsc parkingowych z uwzględnieniem stanowisk na kartę parkingową wg wskaźników określonych w rozdz. 3.
8. Obsługa komunikacją zbiorową - jako integralna część systemu - funkcjonować będzie w Zelkowie i Bolechowicach w ulicach: Kościuszki, Jana Pawła II, Winnica, Jurajska, Zielona, Rodziny Poganów oraz w Ujeździe i Brzeziu w ulicach: Narodowa i Szlachecka z zachowaniem istniejących przystanków.

## **VI. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej**

### **§ 20.**

Określa się ogólne zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, remontu i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w granicach terenów **1-97MN1, 1-83MN2, 1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3, 1-10MN4, 1-8MU, 1-18U1, 1U2, 1-6UP, 1-2UK, 1-5US, 1-4UT, 1RM/RU, 1RM, 1ZPU, 1-2ZC, 1-3ZP, 1-2PM, 1-3KDZ, 1-11KDL, 1-24KDD, 27KDD, 1-41KDW, 1-13KP, 1-4K, 1-7W** oraz w granicach terenów **1-39R, 1ZE, 3-47ZE, 1-2WS, 4-33WS** o ile ich realizacja nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

### **§ 21.**

**Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejący system wodociągu komunalnego zasilanego z ujęć wodnych na terenie Bolechowic, Brzezia, Zelkowa -Gacki i Zelkowa oraz Burowa i Brzoskwini (nieobjętych niniejszym planem) oraz o własne ujęcia wody,
- 2) zapewnia się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru w powiązaniu z istniejącą siecią wodociągową,
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej oraz dodatkowe przyłącza wodociągowe winny nastąpić w powiązaniu z istniejącą siecią wodociągową,
- 4) dopuszcza się do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociągowej zaopatrzenie z indywidualnych studni,
- 5) nakazuje się lokalizację obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,
- 6) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych projektowanych jako sieci hydrantowe w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

### **§ 22.**

**Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych:**

- 1) odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, sprowadzający ścieki z Bolechowic, Ujazdu i Brzezia do oczyszczalni Płaszów oraz do oczyszczalni w Zelkowie ścieki z Zelkowa i Bolechowic,
- 2) zapewnia się odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych oraz lokalizowanie nowych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne),
- 3) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy winny być wyposażone w zbiorczą kanalizację sanitarną realizowaną z uwzględnieniem wymogów obowiązujących w strefie ochrony dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzaniem ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne) w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem,

- że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 6) obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków (nie ujętych w system kanalizacji) do wód lub do gruntu, poza oczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem pkt 10,
  - 7) obowiązuje uwzględnianie w zagospodarowaniu działki istniejących urządzeń odwadniających drogi,
  - 8) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów,
  - 9) odwodnienie dróg powinno odbywać się za pomocą systemu rowów otwartych bądź innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego z dopuszczeniem zastosowania kanalizacji opadowej,
  - 10) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów,
  - 11) wymagane jest w terenach **1-18U1, 1U2**, retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków, w zbiornikach retencyjnych z regulowanym odpływem gwarantującym nieprzekraczanie chłonności hydraulicznej odbiorników wód opadowych, z zastrzeżeniem § 11 ust 2 pkt 11,
  - 12) wody opadowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych (parkingi, place postojowe oraz tereny usług i produkcji), muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
  - 13) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i wprowadzania ich do odbiorników lub do gruntu poza obszarem planu, w sposób nie oddziałujący niekorzystnie na warunki wodne gmin sąsiednich,
  - 14) nakazuje się lokalizację obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,

### § 23.

Ustala się następujące **zasady przebudowy, rozbudowy i budowy zaopatrzenia w gaz**:

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja I stopnia w Wielkiej Wsi z podstawowym gazociągiem zasilającym średniego ciśnienia DN 100 i dn 90PE przebiegającym przez Bolechowice oraz zasilająca sieć gazociągów średniego ciśnienia:
  - a) Bolechowice: zasilane z gazociągu średniego ciśnienia DN 100 i gazociągu dn 90 PE i połączone z sieciami gazowymi Brzezia, Więckowic i Zabierzowa
  - b) Brzezie: zasilane gazociągiem dn 63 od strony Ujazdu oraz połączone z siecią gazową od strony Bolechowic i Tomaszowic,
  - c) Ujazd: zasilany od gazociągu średniego ciśnienia DN 100 gazociągiem dn 90 PE i połączony z sieciami gazowymi od strony Tomaszowic, Wielkiej Wsi, Brzezia,
  - d) Zelków: zasilany od gazociągu średniego ciśnienia DN 100.
- 2) zachowuje się istniejący i funkcjonujący system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu na cele komunalne, grzewcze i technologiczne,
- 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego na obszarze objętym planem oraz poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii,
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych sieci rozbiorniczych w liniach rozgraniczających dróg i w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 5) zachowuje się jako wiodącą metodę – dystrybucję gazu techniką średniego ciśnienia; dopuszcza się stosowanie lokalnych stacji redukcyjnych II stopnia lub punktów redukcyjnych, które mogą być lokalizowane przy ścianach budynków

- lub w ich pomieszczeniach technicznych nie powodując kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, odpowiednio do przepisów odrębnych,
- 6) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych jako stref kontrolowanych, zgodnie przepisami odrębnymi.

#### § 24.

Ustala się następujące **zasady przebudowy, rozbudowy i budowy zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/SN „Zabierzów”,
- 2) zaopatrzenie odbiorców energii elektrycznej ze stacji transformatorowych SN/nn, poprzez budowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną,
- 3) obowiązuje nakaz kablowania nowo budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- 4) przyjmuje się utrzymanie linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV Siercza - Lubocza, Siercza- Klikowa oraz dwutorowej linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV relacji Krzeszowice-Lubocza, Zabierzów-Prądnik,
- 5) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić:
  - a) dla linii napowietrznej wysokiego napięcia 220 kV Siercza - Lubocza, Siercza- Klikowa –pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m z każdej strony osi trasy linii),
  - b) dla linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Krzeszowice-Lubocza, Zabierzów-Prądnik – strefę techniczną o szerokości 30 m (po 15 m z każdej strony osi trasy linii),
  - c) dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV – strefę techniczną o szerokości 16 m (po 8 m z każdej strony osi trasy linii),
  - d) dla linii napowietrznych niskiego napięcia - strefę techniczną o szerokości 6 m (po 3 m z każdej strony osi trasy linii),
  - e) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – strefę techniczną o szerokości 2 m (po 1 m z każdej strony osi trasy linii),
  - f) dla transformatorowych stacji SN/nN strefę techniczną o szerokości po 2,5 m z każdej strony,
- 6) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 5) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami,
- 7) strefy techniczne średniego i niskiego napięcia nie zostały wyznaczone graficznie na rysunku planu; przy lokalizowaniu zabudowy i zagospodarowania na działkach należy uwzględnić istniejące linie elektroenergetyczne wraz z ich strefami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg i w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 9) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, słupowe lub jako stacje wolnostojące.

#### § 25.

Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

- 2) obowiązuje nakaz kanalizowania nowo budowanych, rozbudowywanych oraz przebudowywanych linii sieci telekomunikacyjnej,
- 3) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty i urządzenia infrastruktury teletechnicznej stanowiącej inwestycje z zakresu łączności publicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; lokalizacja infrastruktury nie może powodować naruszenia przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie ograniczeń wysokości obiektów wynikających z przepisów Prawa Lotniczego, rezerwatów przyrody, ochrony punktów i ciągów widokowych, określonych na rysunku planu,
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej takich jak wieże, maszty, na których instalowane są anteny nadawcze, w obszarach, w których taki zakaz wynika z przepisów odrębnych: w obszarze rezerwatu przyrody „Dolina Kluczwody” i rezerwatu przyrody „Wąwóz Bolechowicki”,
- 5) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg,
- 6) w obrębie terenów **1-97MN1, 1-83MN2, 1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3, 1-10MN4, 1-8MU**, obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określone w §11 .

#### **§ 26.**

Ustala się następującą **zasady zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze,
- 2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub alternatywnych źródeł energii,
- 3) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie, spełniające warunki określone w pkt. 2.

#### **§ 27.**

1. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi** zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi przyjętym w gminie przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego.
2. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
3. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów.

### **Rozdział 3**

#### **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów**

#### **§ 28.**

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-97MN1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-97MN1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

- b) zabudowa zagrodowa, związana z obsługą gruntów rolnych i agroturystyką, wyłącznie w terenach **1MN1, 3-4MN1, 10MN1, 14MN1, 22-25MN1, 28-32MN1, 37-39MN1, 42-44MN1, 52-53MN1, 61-63 MN1, 67-71MN1, 73MN1, 85-97MN1,**
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) budynki i urządzenia gospodarstw ogrodniczych,
    - c) obiekty i rekreacyjno-sportowe,
    - d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - e) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - f) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - g) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-97MN1**:
- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
  - 2) zabudowa usługowa, o których mowa w ust.2 pkt.2 lit. a) może być lokalizowana na działce z budynkiem mieszkalnym lub na odrębnej działce jako przybudowana do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojące obiekty,
  - 3) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych oraz usług rzemieślniczych, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) lokalizowanie usług o których mowa w ust.2 pkt.2 lit. a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
  - 5) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy; warunku tego nie stosuje się w przypadku lokalizowania wolnostojących obiektów usługowych na odrębnych działkach,
  - 6) obiekty budowlane przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust.2, pkt. 2, lit. b) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przekraczania standardów jakości środowiska,
  - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) tereny **1-56MN1, 58-70MN1, 72-73MN1, 78-79MN1, 85-94MN1**- 40%,
    - b) teren **57MN1**- 20%,
    - c) tereny **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1**- 50%,
  - 8) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) tereny **1-97MN1** z wyłączeniem terenów **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1**:
      - minimalny wskaźnik– 0,1,
      - maksymalny wskaźnik -0,35,
    - b) tereny **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1**:
      - minimalny wskaźnik– 0,2,
      - maksymalny wskaźnik -0,6,
  - 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) tereny **1-56MN1, 58-70MN1, 72-73MN1, 78-79MN1, 85-94MN1**- 50%,
    - b) teren **57MN1**- 70%,
    - c) tereny **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1**- 40%,
  - 10) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkalnej w zabudowie zagrodowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - c) dla zabudowy usług z zakresu usług opiekuńczych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami- zbilansowana odpowiednio do lit. a)-c),
  - e) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-d), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danej zabudowy i nie mniej niż 1 stanowisko,
- 11) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych -9 m, i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt.1,
  - e) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
  - g) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu 25 °do 30°,
  - h) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37- 45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - j) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
- 12) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.



## § 29.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-83MN2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-83MN2**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) obiekty i rekreacyjno-sportowe,
    - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-83MN2**:
  - 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
  - 2) zabudowa usługowa, o których mowa w ust.2 pkt.2 lit. a) może być lokalizowana na działce z budynkiem mieszkalnym jako przybudowana do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojące obiekty,
  - 3) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności, w tym usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) lokalizowanie usług o których mowa w ust.2 pkt.2 lit. a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
  - 5) łączna powierzchnia zabudowy terenów **1-7MN2, 10-17MN2, 19-24MN2, 26-29MN2, 31-46MN2, 48-71MN2, 75-76MN2, 78-83MN2** wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy; warunku tego nie stosuje się w przypadku lokalizowania wolnostojących obiektów usługowych na odrębnych działkach,
  - 6) łączna powierzchnia zabudowy terenów **8-9MN2, 18MN2, 25MN2, 30MN2, 47MN2, 72MN2** wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy; warunku tego nie stosuje się w przypadku lokalizowania wolnostojących obiektów usługowych na odrębnych działkach,
  - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) tereny **1-7MN2, 10-17MN2, 19-24MN2, 26-29MN2, 31-46MN2, 48-71MN2, 83MN2**- 40%,
    - b) tereny **8-9MN2, 18MN2, 25MN2, 30MN2, 47MN2, 72MN2** - 20%,
    - c) tereny **75-76MN2, 78-82MN2** - 50%,
  - 8) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) tereny **1-83MN2** z wyłączeniem terenów **76MN2, 78-79MN2**:
      - minimalny wskaźnik– 0,1,
      - maksymalny wskaźnik -0,35,
    - b) tereny **76MN2, 78-79MN2**:
      - minimalny wskaźnik– 0,2,
      - maksymalny wskaźnik -0,6,
  - 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) tereny **1-7MN2, 10-17MN2, 19-24MN2, 26-29MN2, 31-46MN2, 48-71MN2, 83MN2** - 50%,

- b) tereny **8-9MN2, 18MN2, 25MN2, 30MN2, 47MN2, 72MN2** - 70%,
  - c) tereny **75-76MN2, 78-82MN2** - 40%,
- 10) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności, w tym usługi rzemieślnicze - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami- zbilansowana odpowiednio do lit. a)-b),
  - d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-c), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danej zabudowy i nie mniej niż 1 stanowisko,
- 11) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych -9 m, i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 220 kV,
  - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt.1
  - e) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
  - g) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu 25 °do 30°,
  - h) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - j) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 30.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty i rekreacyjno-sportowe,
    - b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - c) pojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleni urządzona,
    - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3**:
- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
  - 2) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a), nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) tereny **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3**- 30%,
    - b) tereny **1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3** z wyłączeniem terenów **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3**- 20%,
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik - 0,1,
    - b) maksymalny wskaźnik - 0,35,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) tereny **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3**- 60%,
    - b) tereny **1-2MN3, 6-33MN3, 37-42MN3, 44MN3**, z wyłączeniem terenów **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3**- 70%,
  - 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9 m, i nie może przekraczać 2 kondygnacje nadziemnych,
    - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
    - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 220 kV,
    - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt.1,
    - e) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
    - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g),
    - g) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
    - h) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji

- budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
- i) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 31.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-10MN4**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-10MN4**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleni urządzonej,
    - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-10MN4**:
  - 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
  - 2) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a), nie może przekroczyć 15% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) tereny **1-2MN4, 6MN4, 8-10MN4** - 30%,
    - b) tereny **3-5MN4, 7MN4** - 20%,
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik – 0,1,
    - b) maksymalny wskaźnik -0,35,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) tereny **1-2MN4, 6MN4, 8-10MN4** - 60%,
    - b) tereny **3-5MN4, 7MN4** - 70%,
  - 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9 m, i nie może przekraczać 2 kondygnacje nadziemnych,
    - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
    - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m,
    - d) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
    - e) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. f),

- f) dachy budynków gospodarczych i garaży jednorodzinne, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°;
- g) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach;
- h) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 32.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-8MU**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-8MU**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
    - b) budynki usługowe,
    - c) budynki mieszkalno-usługowe,
    - d) obiekty i urządzenia związane z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej, wyłącznie w terenie **6MU**,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - b) pojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzonej,
    - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-8MU**:
  - 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
  - 2) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usługi finansowych, usługi prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, biura i lokale biurowe, usługi publiczne oraz usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - 3) lokalizowanie usług o których mowa w ust.2 pkt.1 lit. b)-c) w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
  - 4) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a), nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) tereny **1-6MU** - 30%,
    - b) tereny **7-8MU** - 40%,
  - 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) tereny **1-6MU**:
      - minimalny wskaźnik – 0,2,
      - maksymalny wskaźnik – 0,6,
    - b) tereny **7-8MU** :

- minimalny wskaźnik– 0,2,
  - maksymalny wskaźnik -0,8,
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- a) tereny **1-6MU** - 60%,
  - b) tereny **7-8MU** - 50%,
- 8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, administracji niepublicznej, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - c) dla zabudowy usług z zakresu edukacji i usług opiekuńczych, biur i lokali biurowych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - d) dla zabudowy usług publicznych - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej- zbilansowana odpowiednio do lit. b)-c),
  - f) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-e), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danej zabudowy i nie mniej niż 1 stanowisko,
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m, i nie może przekraczać 2 kondygnacje nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m,
  - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt.1,
  - e) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
  - g) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu od 25 °do 30°,
  - h) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

- j) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
- 10) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

### § 33.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-18U1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-18U1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa składowa, magazyny,
    - c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej, z wyłączeniem stacji paliw,
    - d) obiekty i urządzenia związane z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej, wyłącznie w terenie **10U1, 13-15U1, 18U1**,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokale mieszkalne wyłącznie dla obsługi i dozoru,
    - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji w terenie **2U1**,
    - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty
    - d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-18U1**:
  - 1) zabudowa usługowa obejmuje usługi lokalne i ponadlokalne (istniejące), w szczególności z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, gastronomii, administracji i usług biznesowych, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usługi finansowych, usługi prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usługi publiczne oraz usługi rzemieślnicze,
  - 2) lokalizowanie usług w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
  - 3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a), nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) tereny **1-4U1, 6-7U1, 9-10U1** - 50%,
    - b) tereny **5U1, 8U1** - 40%,
    - c) tereny **11-18U1** - 60%,
  - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) tereny **1-10U1**:
      - minimalny wskaźnik– 0,1,
      - maksymalny wskaźnik -1,2,
    - b) tereny **11-18U1**:
      - minimalny wskaźnik– 0,3,
      - maksymalny wskaźnik -1,5,
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) tereny **1-4U1, 6-7U1, 9-10U1** - 30%,
    - b) tereny **5U1, 8U1** - 40%,
    - c) tereny **11-18U1** - 20%,
  - 7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:

- a) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, administracji i usług biznesowych, gastronomii, turystyki, obsługi bankowej i usługi finansowych, usługi prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych- co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), przy czym dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> - 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal,
  - b) dla zabudowy usług z zakresu edukacji i usług opiekuńczych, - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - c) dla zabudowy składowej, magazynów, oraz zabudowy obsługi komunikacji drogowej - co najmniej 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - d) dla zabudowy usług publicznych - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - e) dla lokali mieszkalnych- co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1lokal,
  - f) dla obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej- nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
  - g) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a)-d), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danej zabudowy i nie mniej niż 1 stanowisko,
- 8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość budynków usługowych, obiektów składowych i magazynów, obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej - 9 m, z zastrzeżeniem lit. b),
  - b) w terenach **3U1, 5-6U1, 11-18U1** maksymalna wysokość dla budynków usługowych, obiektów składowych i magazynów – 12m,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110kV,
  - e) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-d) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt.1,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
  - g) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem pkt. h),
  - h) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - j) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
- 9) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, obowiązują dodatkowe nakazy:
- a) minimalizacja zagrożeń wyciekami paliw,
  - b) pełna hermetyzacja systemu instalacji technologicznej z zastosowaniem zabezpieczeń wód gruntowych i gruntu,



- c) oczyszczanie wód technologicznych z myjni oraz wód opadowych i roztopowych ujmowanych z utwardzonych i uszczelnionych powierzchni lokalizacji obiektów usług motoryzacji,
- 10) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

### § 34.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1U2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1U2**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) zabudowa składowa i magazyny,
    - c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa produkcyjna wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym,
    - b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - c) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1U2**:
  - 1) zabudowa usługowa obejmuje usługi lokalne i ponadlokalne, w szczególności z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, centrów logistycznych, parków technologicznych, administracji i usług biznesowych, gastronomii, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usługi finansowych, usługi prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i usług opiekuńczych,
  - 2) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-b), nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik– 0,3,
    - b) maksymalny wskaźnik -1,75,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
    - a) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, gastronomii, turystyki, obsługi bankowej i usługi finansowych, administracji i usług biznesowych, usługi prawnych, projektowych, ochrony zdrowia - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), przy czym dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> - 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal,
    - b) dla zabudowy usługowej z zakresu centrów logistycznych, parków technologicznych, zabudowy składowej, zabudowy produkcyjnej wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym oraz zabudowy obsługi komunikacji drogowej - co najmniej 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
    - c) dla zabudowy usług z zakresu edukacji i usług opiekuńczych, - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
    - d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a)-c), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby

- miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danej zabudowy i nie mniej niż 1 stanowisko,
- 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
    - a) w terenie **1U2** maksymalna wysokość, dla budynków usługowych, obiektów składowych i magazynów, obiekty produkcji, wytwórczości wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym – 14m,
    - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
    - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m,
    - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt.1,
    - e) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z zastrzeżeniem lit. f)-g),
    - f) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem pkt. h),
    - g) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
    - h) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
    - i) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
  - 8) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji obowiązują dodatkowe nakazy:
    - a) minimalizacja zagrożeń wyciekami paliw,
    - b) pełna hermetyzacja systemu instalacji technologicznej z zastosowaniem zabezpieczeń wód gruntowych i gruntu,
    - c) oczyszczanie wód technologicznych z myjni oraz wód opadowych i roztopowych ujmowanych z utwardzonych i uszczelnionych powierzchni lokalizacji obiektów usług motoryzacji,
    - d) obowiązuje zakaz emisji powodujących przekroczenie obowiązujących standardów jakości środowiska poza terenem do którego posiadany jest tytuł prawny,
  - 9) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

### § 35.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usług publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6UP**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-6UP**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej, kultury, bezpieczeństwa publicznego,
    - b) obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - c) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów 1-7UP:
- 1) budynki, o których mowa w ust.2 pkt.1 – 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
  - 2) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem podstawowym terenu i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, administracji niepublicznej, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych,
  - 3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-b), nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%,
  - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik -0,1,
    - b) maksymalny wskaźnik -1,2,
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -30%,
  - 7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej, jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, z zastrzeżeniem pkt 8,
  - 8) wyznacza się, dla zabudowy określonej w pkt 7, konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danej zabudowy i nie mniej niż 1 stanowisko,
  - 9) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość budynków usługowych i obiektów sportu i rekreacji – 12 m
    - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
    - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m,
    - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt.1,
    - e) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza wielkości, o których mowa w lit. a) ich rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejących wysokości,
    - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
    - g) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem pkt. h),
    - h) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do12°,
    - i) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
    - j) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 36.

1. Wyznacza się **Tereny kultu religijnego** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2UK**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2UK**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty kultu religijnego,
    - b) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa oraz administracja kościoła,
    - c) usługi specjalistyczne związane z kościołami, a w szczególności sale spotkań, obiekty związane z opieką społeczną, handel dewocjonaliami,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2UK**:
  - 1) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a), nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%,
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się ze względu na specyfikę zagospodarowania,
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -25%,
  - 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla zabudowy usługowej - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
    - c) dla obiektu kultu religijnego - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej),
    - d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-c), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danej zabudowy i nie mniej niż 1 stanowisko
  - 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) dopuszcza się indywidualną formę kościołów i obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem lit. b),
    - b) nie ustala się maksymalnej wysokości obiektu kultu religijnego, przy czym wysokość obiektu kultu religijnego nie może przekroczyć rzędnych 383 -283 m m.n.p. odpowiednio do rysunku planu i musi spełniać wymagania związane z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Lotniczego wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
    - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, administracyjnych kościoła oraz usługowych – 9 m,
    - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
    - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m,
    - f) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. c)-e) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt.1,
    - g) geometria dachów budynków o których mowa w lit d)-f) powinna zharmonizowana z formą architektoniczną obiektu sakralnego,

- h) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, zielonym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
- i) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 37.

1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-5US**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-5US**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) boiska sportowe i terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
    - b) murawy trawiaste, zadrzewienia i zakrzewienia,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty zaplecza techniczno - sanitarnego i administracyjnego związanego z obsługą urządzeń sportu i rekreacji, obiekty gastronomii,
    - b) przekrycia pneumatyczne lub lekkie konstrukcje przekrywające boiska sportowe oraz sztuczne nawierzchnie sportowe,
    - c) tymczasowe obiekty budowlane, w zakresie o którym mowa w ust.3 pkt.6,
    - d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury techniczne.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-5US**:
  - 1) budynki, o których mowa w ust.2 pkt. 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 10%,
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik -0,02,
    - b) maksymalny wskaźnik -0,2,
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -80%,
  - 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów , które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej - co najmniej 1 miejsce parkingowe dla autobusu i 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - 6) wyznacza się dla zabudowy określonej w ust.2 pkt 1 lit. a), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danej zabudowy i nie mniej niż 1 stanowisko,
  - 7) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez,
  - 8) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość budynków o których mowa w ust.2 pkt.2– 9 m,
    - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
    - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m,
    - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt. 1,
    - e) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z zastrzeżeniem lit. f),

- f) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem pkt. g),
  - g) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - h) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - i) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
- 9) ustala się możliwość organizowania imprez masowych przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów organizacji imprez masowych.

### § 38.

1. Wyznacza się **Tereny usług turystyki i sportu**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4UT**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-4UT**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki zakwaterowania turystycznego,
    - b) budynki usług gastronomicznych,
    - c) terenowe urządzenia rekreacji i sportu,
    - d) place zabaw dla dzieci,
    - e) ścieżki piesze i rowerowe,
    - f) zbiorniki wodne wraz z zabudową biologiczną,
    - g) obiekty i urządzenia związane z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej, wyłącznie w terenie **1UT i 3UT**,
    - h) boiska sportowe w terenie **2UT**,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokale mieszkalne w terenach **1UT i 2UT**,
    - b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - c) obiekty zaplecza techniczno - sanitarnego i administracyjnego związanego z obsługą urządzeń sportu i rekreacji, przekrycia pneumatyczne lub lekkie konstrukcje przekrywające boiska sportowe oraz sztuczne nawierzchnie sportowe w terenie **2UT**,
    - d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-4UT**:
  - 1) budynki, o których mowa w ust.2 pkt. 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
  - 2) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) tereny **1-2UT, 4UT** - 30%,
    - b) tereny **3UT** - 40%,
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) tereny **1-2UT, 4UT**:
      - minimalny wskaźnik – 0,1,
      - maksymalny wskaźnik -0,35,
    - b) tereny **3UT**:
      - minimalny wskaźnik – 0,2,
      - maksymalny wskaźnik -0,6,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) tereny **1-2UT, 4UT** - 60%,
    - b) tereny **3UT** - 40%,

- 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usług, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
- co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych o których mowa w ust 2 pkt. 1 lit a), b) oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
  - dla lokali mieszkalnych– co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1lokal,
  - dla obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej- nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
  - wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danej zabudowy i nie mniej niż 1 stanowisko,
- 7) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
- maksymalna wysokość budynków zakwaterowania turystycznego i usług gastronomii, obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej – 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, a w terenie **3UT**-12m,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m, w terenie **2UT** powłoki pneumatyczne - 10 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m,
  - w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. f),
  - dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - w terenie **2UT** dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° oraz dachów łukowych,
  - kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 39.

- Wyznacza się **Tereny zabudowy zagrodowej z terenami produkcji rolniczej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1RM/RU** i **Tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1RM**.
- Ustala się przeznaczenie terenów **1RM/RU** i **1RM**:
  - przeznaczenie podstawowe:
    - obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, hodowlą, ogrodnictwem i szkółkarstwem,
    - budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 2),
    - obiekty związane ze świadczeniem usług agroturystycznych w terenie **1RM**,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
  - b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, place manewrowe i postojowe, ciągi piesze,
  - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
  - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1RM/RU i 1RM:**
  - 1) w terenie **1RM** budynki, o których mowa w ust.2 pkt.1 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
  - 2) w terenie **1RM/RU** dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z produkcją rolniczą prowadzoną na tym terenie, zlokalizowanych w jednym kompleksie,
  - 3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a), nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%,
  - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik- 0,10,
    - b) maksymalny wskaźnik -0,50,
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -60%,
  - 7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów- nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
  - 8) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - 9) obowiązuje uszczelnianie powierzchni magazynowania i przechowywania środków ochrony roślin oraz zakaz przechowywania tych środków na terenach otwartych,
  - 10) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
  - 11) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość budynków o których mowa w ust.2 pkt.1- 9 m,
    - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
    - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m,
    - d) dachy nowych i nadbudowywanych budynków: dwuspadowe wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. e)-f),
    - e) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° z wyłączeniem budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt. f),
    - f) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
    - g) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
    - h) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).



#### § 40.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej z zespołem dworskim** oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZPU**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1ZPU**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) budynki mieszkalne w zespole dworskim,
    - b) usługi w zakresie hotelarstwa, gastronomii, kultury,
    - c) założenia zieleni wysokiej i niskiej, aleje i ścieżki spacerowe,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1ZPU**:
  - 1) obowiązuje ochrona prawna i odnowa zespołu dworskiego oraz układu alejek parkowych i kompozycji zieleni parku dworskiego,
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji budynków w zespole dworskim w drodze adaptacji istniejącej zabudowy zespołów dworskich do funkcji, o których mowa w ust.2 pkt.1 lit. a) i b) pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
  - 3) łączna powierzchnia rozbudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - 4) zakaz usuwania drzew, z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanów,
  - 5) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości obiektów oraz wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych,
  - 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania
    - a) nakaz zachowania gabarytu wysokości istniejących budynków,
    - b) dachy przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°,
    - c) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
    - d) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
    - e) projekty dotyczące przebudowy, rozbudowy obiektów zabytkowych i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 41.

1. Wyznacza się **Tereny cmentarzy** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2ZC**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2ZC**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) powierzchnie grzebalne, w tym kolumbaria,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) wewnętrzne ciągi komunikacyjne,
    - d) obiekty małej architektury związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
    - e) parkingi dla obsługi cmentarza,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty kultu religijnego,

- b) obiekty gospodarczej obsługi cmentarza,
  - c) urzędnia, sieci infrastruktury technicznej, służące obsłudze cmentarza.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) obiekty, o których mowa w ust.2 pkt.2) lit. a)-b) mogą zajmować maksymalnie 20% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -20%,
  - 3) kolumbarium jako pojedynczy obiekt wolnostojący nie powinno mieć długości większej niż 5,0 m i wysokości do 2,5 m; dopuszcza się lokalizację zespołu takich obiektów,
  - 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych i innych obiektów małej architektury - 6 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -12m,
  - 5) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz geometrii dachów,
  - 6) na etapie przygotowywania inwestycji i realizacji zagospodarowania terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z odrębnej dokumentacji geotechnicznej,
  - 7) utrzymuje się istniejący parking jako jednopoziomowy, lokalizowany na poziomie terenu,
  - 8) obowiązuje odwodnienie powierzchni parkingu polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do odbiornika po uprzednim podczyszczeniu.

#### § 42.

- 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-3ZP**.
- 2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-3ZP**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) ogólnodostępna zieleń urządzona,
    - b) obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty, urzędnia i sieci infrastruktury technicznej,
- 3. W terenach **1-3ZP** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
- 4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-3ZP**:
  - 1) istniejącą zieleń przeznacza się do zachowania,
  - 2) obowiązuje ochrona krzyża upamięniającego cmentarz choleryczny,
  - 3) dopuszcza się prace pielęgnacyjne zieleni służące utrzymaniu stanu sanitarnego oraz kształtowania wartości estetycznych i funkcjonalnych zieleni,
  - 4) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów,
  - 5) dopuszcza się budowę nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac.

#### § 43.

- 1. Wyznacza się **Tereny przestrzeni publicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-3 PM**.
- 2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-3 PM**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe;
    - a) komunikacja piesza z urządzeniami towarzyszącymi,
    - b) zieleń urządzona wysoka i niska,
    - c) zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) parking, tereny komunikacji kołowej,
    - b) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki

- pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej,
- c) obiekty małej architektury,
  - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-3 PM**:
- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych,
  - 2) kształtowanie sposobu zagospodarowania terenu w granicach terenu **1-3 PM** powinno spełniać następujące wymagania:
    - a) nawierzchnia chodników, komponowana z zastosowaniem drobnowymiarowych elementów,
    - b) obowiązuje kształtowanie zieleni urządzonej w powiązaniu z przebiegiem chodników,
    - c) obowiązuje umieszczanie elementów małej architektury i oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednolitej formie plastycznej,
    - d) istniejącą zielenią przeznacza się do zachowania; dopuszcza się prace pielęgnacyjne zieleni służące utrzymaniu stanu sanitarnego oraz kształtowaniu wartości estetycznych i funkcjonalnych,
    - e) dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, z uwzględnieniem wprowadzenia jako części zieleni gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia,
    - f) obowiązuje urządzenie parkingu jako jednopoziomowego, lokalizowanego na poziomie terenu
    - g) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez,
  - 3) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.
  - 4)

#### § 44.

- 1. Wyznacza się **Tereny lasów, Tereny zalesień**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-15ZL i 1-14ZL1**.
- 2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-15ZL i 1-14ZL1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) lasy,
    - b) tereny do zalesienia,
    - c) ciek i rowy,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki, budowle i urządzenia związane z gospodarką leśną,
    - b) drogi leśne,
- 3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-15ZL i 1-14ZL1**:
  - 1) zachowanie pokrywy leśnej,
  - 2) zagospodarowanie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów, z uwzględnieniem funkcji ochronnych,
  - 3) nie dopuszcza się do lokalizowania budynków nie związanych z gospodarką leśną i tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 4) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

## § 45.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1- 39 R**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1- 39 R**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) uprawy rolne,
    - b) zakrzewienia i zadrzewienia,
    - c) droga dojazdowa do gruntów rolnych w terenie **39R**,
    - d) zabudowa zagrodowa oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej w terenie **2R**,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) nie kubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
    - b) dojazdy niewydzielone,
    - c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
    - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-36 39R**:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych budynków, z zastrzeżeniem pkt.3,
  - 2) istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust.3 pkt 11; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy, z zastrzeżeniem pkt.3,
  - 3) w terenie **2R** dopuszcza się utrzymanie możliwości lokalizacji wyłącznie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej prowadzonej na tym terenie, zlokalizowanych w jednym kompleksie w pasie terenu określonego nieprzekraczalnymi liniami na rysunku planu,
  - 4) w terenie **2R** w zasięgu, o którym mowa w pkt.3) utrzymuje się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
    - b) wskaźniki intensywności zabudowy:
      - minimalny wskaźnik – 0,10,
      - maksymalny wskaźnik -0,60,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -60%,
    - d) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów- nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
    - e) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
    - f) obowiązuje uszczelnianie powierzchni magazynowania i przechowywania środków ochrony roślin oraz zakaz przechowywania tych środków na terenach otwartych,
    - g) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
    - h) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
      - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej – 9 m,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 6 m,
      - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość -16 m,

- dachy nowych i nadbudowywanych budynków: dwuspadowe wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia,
  - dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° z wyłączeniem budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów
- 5) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wodnych wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,
- 6) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

#### § 46.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZE, 3-47ZE**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1ZE, 3-47ZE**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) grunty rolne,
    - b) zadrzewienia i zakrzaczenia,
    - c) ciek i z zabudową biologiczną i urządzenia wodne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, w tym boisko sportowe, obiekty zaplecza techniczno - sanitarnego i administracyjnego związanego z obsługą urządzeń sportu i rekreacji, w terenie **43ZE**,
    - b) dojazdy niewydzielone,
    - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i melioracyjnej,
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1ZE, 3-47ZE**:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) w terenie **43ZE** dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w ust.2 pkt2 lit a) dla z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 37 ust.3,
  - 3) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, w tym istniejące drogi dojazdowe jako ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
  - 4) utrzymuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia z zastrzeżeniem zachowania wymogów wynikających z potrzeb regulacji wód,
  - 5) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji lub miejscach zagrażających zabudowie,
  - 6) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

#### § 47.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2WS, 4-33WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2WS, 4-33WS**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) ciek i rowy melioracyjne wraz z zabudową biologiczną,
    - b) obiekty i urządzenia utrzymania i wykorzystania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia wodne, obiekty mostowe,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdy niewydzielone.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2WS, 4-33WS**:
- 1) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. b) oraz ust. 2 pkt 2 lit. a) -c) obowiązuje zachowanie ciągłości cieków,
  - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji,
  - 4) dopuszcza się prowadzenie robót remontowych i regulacyjnych na wszystkich ciekach wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - 5) dopuszcza się możliwość prowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych i budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - 6) nie ustala się, ze względu na specyficzną funkcję terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

#### § 48.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) **1-3KDZ**, z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy zbiorczej,
  - 2) **1-11KDL**, z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy lokalnej,
  - 3) **1-27KDD**, z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy dojazdowej.
2. Jako przeznaczenie podstawowe w obrębie linii rozgraniczających dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, ustala się:
  - 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, zatoki i zadaszenia przystankowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni,
  - 2) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.
3. Ustala się szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:
  - 1) dla drogi **1-3KDZ** - 30-20m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dla drogi **1-11KDL** -12-15m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) dla drogi **1-24KDD, 27KDD** - 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) rysunek planu przedstawia odcinkowe poszerzenia szerokości w liniach rozgraniczających, w tym wynikające z geometrii skrzyżowań oraz zawężenia z przebiegu granic administracyjnych.
4. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry techniczne i dostępność.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych ustala się:
  - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane funkcjonalnie z drogami,
  - 2) zieleń o charakterze izolacyjnym,
  - 3) obiekty małej architektury,
  - 4) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - 5) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,
  - 6) istniejące ciek wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu.
6. W terenie dróg publicznych, przebiegających nad ciekami i rowami rozwiązania w zakresie komunikacji winny uwzględniać wymagania zapewniające ciągłość i swobodę przepływu wód powierzchniowych.

#### § 49.

1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-41KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi o charakterze wewnętrznym, jako dojazdy.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg **1-41KDW**:

- 1) dla drogi **1-10KDW, 12-33KDW, 35-41KDW** - 6m z poszerzeniami przy nawrocie do 12,5 m z zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dla drogi **11KDW** – 8m z poszerzeniami przy nawrocie do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) dla drogi **34KDW – 6-10m**, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-41KDW** ustala się:
- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane funkcjonalnie z drogami,
  - 2) zieleń o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury,
  - 3) istniejące ciek i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.

#### § 50.

1. Wyznacza się **Tereny publiczne komunikacji - ciągi piesze** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-13KP** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod publiczne ciągi piesze.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów **1-13KP** co najmniej 4,5 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-13KP** ustala się:
  - 1) wykorzystanie dojścia jako dojazdu,
  - 2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane funkcjonalnie z ciągami pieszymi,
  - 3) przejazdy awaryjne służb porządkowych i awaryjnych,
  - 4) zieleń urządzona,
  - 5) obiekty małej architektury,
  - 6) istniejące ciek i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.

#### § 51.

1. Wyznacza się **Tereny infrastruktury technicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4K, 1-7W**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-4K, 1-7W**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty przepompowni ścieków **1-4K**,
    - b) obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę **1-7W**, wraz ze strefą ochronną,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,
    - b) dojazdy,
    - c) zieleń urządzoną,
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-4K, 1-7W**:
  - 1) dla terenów **1-4K**:
    - a) przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń obsługi systemu kanalizacji zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi,
    - b) nieprzekraczalna wysokość obiektów i urządzeń – 6 m,
    - c) dachy spadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 12 °do 30° lub płaskie o nachyleniu do 12°,
    - d) nakaz zagospodarowania niezabudowanej części działki jako terenu zieleni urządzonej,
  - 2) dla terenów **1-7W**:
    - a) przebudowa i rozbudowa obiektu i urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi,
    - b) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniu wód lub powodować zmniejszenie wydajności ujęć wody,

- c) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi regulującymi ochronę ujęć wody,
- 3) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

**§ 52.**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu– w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent.

**§ 53.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

**§ 54.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania.