

Projekt Wójta Gminy Zabierzów

**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 ponownego wyłożenia*

2018

**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*

mgr Dorota Szlenk - Dziubek

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-152*

**Zespół autorski:**

dr Katarzyna Gorczyca- zagadnienia środowiska przyrodniczego

mgr inż. arch. Adam Podhalański

mgr Bartłomiej Sroka

**Współpraca i nadzór ze strony Urzędu Gminy Zabierzów:**

mgr inż. arch. Małgorzata Kuzianik

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-433*

mgr Stanisław Kępa

inż. Michał Gwizdała



Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa

03-728 Warszawa, ul. Targowa 45

Adres korespondencyjny: 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) 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, przyjętej 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 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, 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. 1259 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 1:2000 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zagrodowej i innej rolniczej,
  - 5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustanawia się ochronę,
  - 6) zabytkowe kapliczki i krzyże, dla których ustanawia się ochronę,
  - 7) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 8) granice strefy ochrony archeologicznej,
  - 9) zasięg strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
  - 10) tereny predysponowane do występowania ruchów masowych,
  - 11) strefa ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2 pkt 2:

- 1) **1-46MN1, 49-100MN1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - 2) **1-56MN2, 58-89MN2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 4) **1-10MN4** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 5) **1-12MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 6) **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1** - Tereny zabudowy usługowej,
  - 7) **1U2** - Tereny zabudowy usługowej,
  - 8) **1-6UP** - Tereny zabudowy usług publicznych,
  - 9) **1-2UK** - Tereny kultu religijnego,
  - 10) **1-6US** - 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) **1-43R** - Tereny rolnicze,
  - 19) **1ZE, 3-48ZE** - Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych,
  - 20) **1-2WS, 4-19WS, 21-33WS** - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - 21) **1-3KDK, 1-11KDL, 1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** - Tereny dróg publicznych,
  - 22) **1-36KDW, 38-52KDW** - Tereny dróg wewnętrznych,
  - 23) **1-4 KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** - Tereny 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) zasięg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV,
  - 11) zasięg strefy technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - 12) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 326 Częstochowa),
  - 13) cały obszar planu położony jest w zasięgu strefy ochronnej 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. Symbole identyfikacyjne 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 zasad 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 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, stanowiący 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 identyfikacyjnym,
- 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) **wskaźniku 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, rozumianej 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.),
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych należy przez to rozumieć wysokość 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 przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów z zastrzeżeniem przepisów ustawy o drogach publicznych,
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy zagrodowej i rolniczej** – należy przez to rozumieć linie określającą zasięg terenu, w którym dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy zagrodowej i innej rolniczej,
- 17) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście,
- 18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym,
- 19) **zieleni o charakterze izolacyjnym** – należy przez to rozumieć roślinność obejmującą zespoły zadrzewień, zakrzewień, stanowiące izolację akustyczną komunikacyjną lub widokową różnych funkcji,
- 20) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i możliwe do realizacji, dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów lub działek,
- 21) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 22) **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,
- 23) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć formę turystyki i rekreacji wiejskiej realizowanej w zabudowie zagrodowej,
- 24) **wielkogabarytowych urządzeń reklamowych** – 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,
- 25) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o połaciach głównych posiadających jednakowe kąty nachylenia względem poziomu - zbiegających się w jednej kalenicy (główniej - najdłuższej),
- 26) **zabudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność trawiastą, zaroślową lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów,
- 27) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## § 6.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości następujące zasady ich przeprowadzania:
  - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej określono zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów, o których mowa w rozdziale 3,
  - 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić minimum 18 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
3. Ustala się zasady i szczegółowe warunki podziału nieruchomości:
  - 1) podział nieruchomości uznaje się za zgodny z planem, jeżeli zapewnia możliwość wykorzystania nowo wydzielanych 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) szczegółowe warunki podziałów w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz minimalnych szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się wyłącznie dla terenów: **1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4, 1-12MU, 1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 1U2, 1-6UP, 1-6US, 1-4UT**, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów, o których mowa w rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 3) dla pozostałych wyznaczonych kategorii terenów nie ustala się minimalnych parametrów nowo wydzielanych działek,
  - 4) 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,
  - 5) 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,
  - 6) dopuszcza się podziały istniejących działek o mniejszej szerokości frontu niż ustalona w planie dla nowo wydzielanych działek, jeśli nowo wydzielona działka budowlana zapewni będzie zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zasadami zagospodarowania dla poszczególnych kategorii terenów,
  - 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 metrów, jeżeli droga ta zapewnia dojazd do więcej niż dwóch działek budowlanych.

4. Wskazuje się jako dopuszczalne wydzielanie służebności drogowej o szerokości min. 3 m, stosownie do przepisów odrębnych.

## **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) dla istniejącej zabudowy i urządzeń dopuszcza się 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 oraz zmianę sposobu użytkowania 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 nieprzeznaczonych 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, urządzanie 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 oraz urządzeń umieszczonych na budynkach, 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, 1 m od linii rozgraniczającej tereny wyznaczone w planie od ul. Zielonej i ul. Szlacheckiej, tj. 8 m od krawędzi jezdni drogi - ul. Zielonej i ul. Szlacheckiej,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu, 8-10m od krawędzi jezdni drogi **2-3KDZ**,
  - c) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczającej drogi **1-11KDL**,
  - d) zgodnie z rysunkiem planu, 4 m od linii rozgraniczającej drogi **1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD**,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4,
  - 3) 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,
  - 4) 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,
  - 5) 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,
  - 6) obowiązuje zasada, że na 1 nowo wydzielanej działce budowlanej może być lokalizowany 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - 7) 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 **49MN1, 92MN1, 81MN1, 83-84MN1, 97MN1, 99-100 MN1, 52-53MN2, 78-82MN2, 86-89MN2**,
    - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.
  - 8) wymagania w zakresie tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:
    - a) dopuszcza się lokalizację w terenach **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 1-12MU** w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego wielkogabarytowego urządzenia reklamowego, na elewacji frontowej budynku lub w granicach nieruchomości, w których działalność jest prowadzona; w pozostałych terenach nie dopuszcza się 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) obowiązuje 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,
- 9) wyklucza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy,
- 10) 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, o 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 20** 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 koryt rzek i potoków oraz ochrony przeciwpowodziowej oraz zapobiegających podmakaniu gruntów,
- 5) wyznaczenie innego prowadzenia tras rowerowych i ciągów pieszych oraz lokalizację niezbędnych dla potrzeb tras rowerowych i ciągów pieszych urządzeń i obiektów związanych z rozbudową tras rowerowych i ciągów pieszych lokalnych jak i ponadlokalnych.

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

#### § 10.

1. Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzenie publiczne: **1-3KDZ, 1-11KDL, 1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** – Tereny dróg publicznych, **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 grądowego, 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) w 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 Kluczwody 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	1967-07-28			Bolechowice, działka 177/1 przy kościele,

		cordata)				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 ochrona systemu przyrodniczego:
  - a) tereny lasów i zadrzewień **1-15ZL, 1-14ZL1,**
  - b) tereny zieleni urządzonej **1-3ZP,**
  - c) tereny zieleni o funkcjach ekologicznych **1ZE, 3-48ZE,**
  - d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych **1-2WS, 4-19WS, 21-33WS,**
- 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) obowiązuje ochrona wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZPW 326 Częstochowa) 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, Kobylanki 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 niewydzielonych 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; grodzenie nieruchomości wzdłuż rowu zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego,
    - 7) całość obszaru planu położona jest w strefie ochronnej 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 ochronnej 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) obowiązuje oczyszczanie zanieczyszczonych wód pochodzących z trwałej nawierzchni dróg klasy **1-3KDZ** i parkingów w terenach **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 1U2, 1-12MU** i 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 **1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4, 1-12MU** 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) **1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
    - b) **1-12MU** 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) **1-6US** 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, poprzez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
    - 2) nowe 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 posadowienia 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 i ujęte w gminnej ewidencji 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], nr karty GEZ: 01.01,
  - 2) Bolechowice - dwór z otoczeniem parkowym – nr rejestru [A-652/M], nr karty GEZ: 01.03 i 01.04,
  - 3) Ujazd - zespół dworski: oficyna, czworak, obora, stodoła, piwniczka, ogród- nr rejestru [A-464/M], nr karty GEZ: 03.02, 03.03, 03.04, 03.05 i 03.06.
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, a nie ujętych w rejestrze zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) w Bolechowicach:
    - a) kostnica w zespole kościoła p.w. śś. Piotra i Pawła, ul. Kościelna 14, (działka nr ew. 177/1), nr karty GEZ: 01.02,
    - b) figura św. Jana Nepomucena przy kościele, (działka nr ew. 177/1), nr karty GEZ: 01.05,
    - c) dom, ul. Jurajska 307, (działka nr ew. 343), nr karty GEZ: 01.06,
    - d) dom, ul. Wolańska 67, (działka nr ew. 70), nr karty GEZ: 01.07,
    - e) krzyż przydrożny, skrzyżowanie ul. Polnej z ul. Turystyczną, (działka nr ew.410/3), nr karty GEZ: 01.08,
    - f) figura Matki Boskiej przy kościele, (działka nr ew. 177/1), nr karty GEZ: 01.09,
    - g) kapliczka przy ogrodzeniu budynku ul. Zielona 10, (działka nr ew. 639/4), nr karty GEZ: 01.10,
    - h) krzyż przydrożny na skrzyżowaniu ul. Zielonej z ul. Turystyczną, (działka nr ew. 670/1), nr karty GEZ: 01.11,
    - i) krzyż przydrożny naprzeciwko wjazdu do domu ul. Jurajska 212, (działka nr ew. 370/1), nr karty GEZ: 01.12,

- 2) w Brzeziu:
    - a) park dworski krajobrazowy, ul. Narodowa 34, (działka nr ew. 250/49), nr karty GEZ: 02.01,
    - b) dom, ul. Kluczwoły 31, (działka nr ew. 256), nr karty GEZ: 02.02,
    - c) spichlerz, ul. Narodowa 34, (działka nr ew. 250/49), nr karty GEZ: 02.03,
    - d) krzyż przydrożny na skrzyżowaniu ul. Kluczwoły z ul. Narodową, (działka nr ew. 68), nr karty GEZ: 02.04,
    - e) krzyż na cmentarzu cholerycznym, ul. Szlachecka (działka nr ew. 391/1), nr karty GEZ: 02.05,
    - f) kapliczka, ul. Źródłana (działka nr ew. 311), nr karty GEZ: 02.06,
  - 3) w Ujeździe:
    - a) dom, ul. Jurajska 3, (działka nr ew.36), nr karty GEZ: 03.01,
  - 4) w Zelkowie:
    - a) krzyż kamienny, ul. Jana Pawła II przy nr 30, (działka nr ew. 225), nr karty GEZ: 04.01,
    - b) kapliczka przy skrzyżowaniu ul. Modrzewiovej i ul. Słonecznej, (działka nr ew. 180/1, 208/9), nr karty GEZ: 04.02,
    - c) krzyż przydrożny przy posesji ul. Sadowa 1, (działka nr ew. 171/1), nr karty GEZ: 04.03,
    - d) krzyż przy skrzyżowaniu ulic Jana Pawła II i Pod krzyżem, (działka nr ew. 215), nr karty GEZ: 04.04.
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 i krzyży, 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 ściślejszej 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 ściślejszej 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 opieki 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 Żelkowie: 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 (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) **1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** - ulice dojazdowe, gminne: istniejące i o ustalonym w planie przebiegu, obsługujące tereny w obszarze planu.
2. Dopelnienie układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne **1-36KDW, 38-52KDW** i ciągi piesze **1-4KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** o ustalonych w planie przebiegach oraz niewydzielone w planie istniejące dojazdy i dojścia.
  3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami planu.
  4. Na rysunku planu oznaczono szlaki rowerowe, które należy prowadzić jako trasy i ścieżki rowerowe wydzielone lub bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.
  5. 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.
  6. Określa się zasady obsługi parkingowej:
    - 1) miejsca parkingowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach **dróg 1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD i 1-11KDL** jako pasy i zatoki postojowe lub w 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 z uwzględnieniem stanowisk na kartę parkingową wg wskaźników określonych w rozdziale 3.
  7. Obsługa komunikacją zbiorową - jako integralna część systemu - funkcjonować będzie w Zelkowie i Bolechowicach w ulicach: Kościuszki, Jana Pawła II, Winnica, Jurajska, Zielona 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 **1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4, 1-12MU, 1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 1U2, 1-6UP, 1-2UK, 1-6US, 1-4UT, 1RM/RU, 1RM, 1ZPU, 1-2ZC, 1-3ZP, 1-3PM, 1-3KDZ, 1-11KDL, 1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD, 1-36KDW, 38-52KDW, 1-4 KP, 7KP, 9KP, 11-15KP, 1-4K, 1-7W** oraz w granicach terenów **1-43R, 1ZE, 3-48ZE, 1-2WS, 4-19WS, 21-33WS** z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych.

## § 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 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 ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej; dopuszcza się w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i poza wyznaczonym obszarem aglomeracji Kraków, a także z wyłączeniem obszarów położonych w zasięgu GZWP 326 - wyposażenie w szczelny zbiornik do gromadzenia ścieków,
- 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, o których mowa w art. 16 pkt 61 ustawy Prawo wodne do wód lub do gruntu,
- 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, z zastrzeżeniem pkt 6,

- 11) wymagane jest w terenach **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 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 10,
- 12) 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,
- 13) 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 oraz 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 Siersza–Lubocza, Siersza–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 Siersza-Lubocza, Siersza-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 oraz 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 stanowiące 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 **1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4, 1-12MU** obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określone w § 11.

#### **§ 26.**

Ustala się następujące **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 emisję zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub odnawialnych 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 **1-46MN1, 49-100MN1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-46MN1, 49-100MN1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
    - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami i urządzeniami przydomowych ogrodów, budynki i urządzenia gospodarstw ogrodniczych oraz budynki i urządzenia związane z agroturystyką,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) obiekty rekreacyjno-sportowe,
    - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - d) pojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzone,
    - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-46MN1, 49-100MN1**:
  - 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,

- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
- 3) zabudowa usługowa, o której 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 wolnostojący obiekt,
- 4) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenu 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, usług publicznych oraz usług rzemieślniczych, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 5) lokalizowanie usług, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), w terenach zabudowy z zakresu podstawowego przeznaczenia terenu, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
- 6) 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,
- 7) budynki i urządzenia gospodarstw ogrodniczych nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przekraczania standardów jakości środowiska,
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **1-46MN1, 49-56MN1, 58-70MN1, 72-73MN1, 78-79MN1, 85-94MN1, 98MN1** - 40%,
  - b) teren **57MN1** - 20%,
  - c) tereny **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1, 99-100MN1** - 50%,
- 9) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) tereny **1-46MN1, 49-100MN1** z wyłączeniem terenów **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1, 99-100MN1**:
    - minimalny wskaźnik – 0,01,
    - maksymalny wskaźnik - 0,35,
  - b) tereny **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1, 99-100MN1**:
    - minimalny wskaźnik – 0,02,
    - maksymalny wskaźnik - 0,6,
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **1-46MN1, 49-56MN1, 58-70MN1, 72-73MN1, 78-79MN1, 85-94MN1, 98MN1** - 50%,
  - b) teren **57MN1** - 70%,
  - c) tereny **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1, 99-100MN1** - 40%,
- 11) 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 z zakresu przeznaczenia podstawowego – 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 usługowej 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: minimum 1 stanowisko,
- 12) 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) 35°-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 35°-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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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 tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 13) obowiązuje urządzenie pasów zieleni, o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-46MN1, 49-100MN1** - 700 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m.

### § 29.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-56MN2, 58-89MN2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-56MN2, 58-89MN2**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) obiekty 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 **1-56MN2, 58-89MN2**:



- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
- 3) 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 wolnostojący obiekt,
- 4) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenu i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi 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,
- 5) dla terenów **44MN2** i **46MN2** na działce nr ew. 604/3 dozwolony zakres usług obejmuje dodatkowo usługi oświaty, wychowania i opieki społecznej,
- 6) 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,
- 7) łączna powierzchnia zabudowy terenów **1-7MN2, 10-17MN2, 19-24MN2, 26-29MN2, 31-46MN2, 48-56MN2, 58-71MN2, 73MN2, 75-77MN2, 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,
- 8) łączna powierzchnia zabudowy terenów **8-9MN2, 18MN2, 25MN2, 30MN2, 47MN2, 72MN2, 74MN2, 84MN2-89MN2** 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,
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **1-7MN2, 10-17MN2, 19-24MN2, 26-29MN2, 31-46MN2, 48-56MN2, 58-71MN2, 73-74MN2, 77MN2, 83-87MN2, 89MN2** - 40%,
  - b) tereny **8-9MN2, 18MN2, 25MN2, 30MN2, 47MN2, 72MN2** - 20%,
  - c) tereny **75-76MN2, 78-82MN2, 88MN2** - 50%,
- 10) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) tereny **1-56MN2, 58-89MN2** z wyłączeniem terenów **76MN2, 78-79MN2**:
    - minimalny wskaźnik – 0,01,
    - maksymalny wskaźnik - 0,35,
  - b) tereny **76MN2, 78-79MN2**:
    - minimalny wskaźnik - 0,02,
    - maksymalny wskaźnik - 0,6,
- 11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **1-7MN2, 10-17MN2, 19-24MN2, 26-29MN2, 31-46MN2, 48-56MN2, 58-71MN2, 73-74MN2, 77MN2, 83-87MN2, 89MN2** - 50%,
  - b) tereny **8-9MN2, 18MN2, 25MN2, 30MN2, 47MN2, 72MN2** - 70%,
  - c) tereny **75-76MN2, 78-82MN2, 88MN2** - 40%,
- 12) 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, nieuciążliwych usług dla ludności, w tym usług rzemieślniczych - 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: minimum 1 stanowisko,
- 13) 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) 35°-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 35°-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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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 tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.
4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-56MN2, 58-89MN2** - 700 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 18 m.

### § 30.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty rekreacyjno-sportowe,
    - 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 **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**:
- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
  - 3) 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,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) tereny **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3** - 30%,
    - b) tereny **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**, **z wyłączeniem terenów 9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3** - 20%,
  - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik - 0,01,
    - b) maksymalny wskaźnik - 0,35,
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) tereny **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3** - 60%,
    - b) tereny **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**, **z wyłączeniem terenów 9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3** - 70%,
  - 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - 8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 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) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g),
    - g) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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 tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3** - 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2-4,
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup> w terenie: **1MN3** dla działki nr ew. 11/19 w Zelkowie, **2MN3** dla działek nr ew. 11/8 i 11/3 w Zelkowie, **8MN3** dla działki nr ew. 291/3 w Zelkowie,
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> w terenie: **29MN3** dla działek nr ew. 847/1, 847/2, 847/4, 225/2 i 253/6 w Bolechowicach, **8MN3** dla działki nr ew. 436/1 i 288/2 w Zelkowie, **7MN3** dla działki nr ew. 275/3 w Zelkowie,
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup> w terenie: **22MN3** dla działek nr ew. 526/1, 526/7, 526/3 w Zelkowie, **29MN3** dla działek nr ew. 212/2, 212/3, 214/1, 217/1 w Bolechowicach, **39MN3** dla działki nr ew. 63/3 w Ujeździe,
  - 5) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 18 m.

### § 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) pojazdy 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 **1-10MN4**:
  - 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 - 0,01,
    - 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 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,
  - 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) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. f),
  - f) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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 tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.
4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-10MN4** - 4000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2-4,
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup> w terenie: **1MN4** dla działek nr ew. 206/11, 209/23, 209/27, 210, 211/2, 213/8-213/10, 213/12, 213/13, 213/4, **2MN4** dla działek nr ew. 480/2, 481/2, 482/2, 484/4-484/7, 484/4 484/11, 484/12 w Zelkowie,
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup> w terenie **9MN4** dla działek nr ew.261/1, 261/3 i 261/4 w Zelkowie,
  - 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m.

### § 32.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-12MU**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-12MU**:
  - 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 urządzona,
    - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-12MU**:
  - 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

- 3) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usług publicznych, biur i lokali biurowych oraz usług rzemieślniczych, a w terenie **12MU** dodatkowo usługi z zakresu hotelarstwa, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 4) 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,
- 5) 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,
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **1-6MU, 12MU** - 30%,
  - b) tereny **7-11MU** - 40%,
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) tereny **1-6MU, 12MU**:
    - minimalny wskaźnik – 0,01,
    - maksymalny wskaźnik - 0,6,
  - b) tereny **7-11MU**:
    - minimalny wskaźnik – 0,02,
    - maksymalny wskaźnik - 0,8,
- 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **1-6MU, 12MU** - 60%,
  - b) tereny **7-11MU** - 50%,
- 9) 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, 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 usługowej 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: minimum 1 stanowisko,
- 10) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, 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,
  - 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) 35°-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 35°-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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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 tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 11) obowiązuje urządzenie pasów zieleni, o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup> w terenach **2-3MU, 6-11MU**,
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup> w terenach **1MU, 4-5MU, 12MU** z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup> w terenie **1MU** dla działki nr ew. 220/1, 223/2, 230/1, 230/2, 237 w Zelkowie,
  - 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 18 m.

### § 33.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa składowa, magazyny,
    - c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej, za wyjątkiem stacji paliw,
    - d) obiekty i urządzenia związane z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej, wyłącznie w terenie **14U1, 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 **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1**:
- 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 usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usług publicznych, biur i lokali biurowych oraz usług rzemieślniczych, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 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, 7U1** - 50%,
    - b) tereny **5U1, 8U1** - 40%,
    - c) tereny **12U1, 14U1, 16-18U1** - 60%,
  - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) tereny **1-5U1, 7-8U1**:
      - minimalny wskaźnik – 0,1,
      - maksymalny wskaźnik - 1,2,
    - b) tereny **12U1, 14U1, 16-18U1**:
      - minimalny wskaźnik – 0,3,
      - maksymalny wskaźnik - 1,5,
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) tereny **1-4U1, 7U1** - 30%,
    - b) tereny **5U1, 8U1** - 40%,
    - c) tereny **12U1, 14U1, 16-18U1** - 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 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), 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 edukacji i usług opiekuńczych, biur i lokali biurowych - 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 1 lokal,
    - 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: minimum 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, 5U1, 12U1, 14U1, 16-18U1** 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) 35°-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 lit. 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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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 odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 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 wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> dla terenów **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1**,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m.

### § 34.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **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 usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i usług opiekuńczych, biur i lokali biurowych,
  - 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 usługowej 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) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a)-c), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,
  - 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość budynków usługowych, obiektów składowych i magazynów, obiektów produkcji, wytwórczości wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym – 14 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) 35°-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 lit. 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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym;

- 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 odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 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 wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
    - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup> dla terenu **1U2**,
    - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: 30 m.

### § 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 **1-6UP**:
  - 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: minimum 1 stanowisko,
  - 9) forma architektoniczna zabudowy musi 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) 35°-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 lit. 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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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 odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.
    - j)
4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> dla terenów **1-6UP**,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m.

### § 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 urządzone,
    - 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: minimum 1 stanowisko,
- 6) forma architektoniczna zabudowy musi 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 w terenie 1UK,
  - c) nie ustala się maksymalnej wysokości obiektu kultu religijnego w terenie 2UK, przy czym wysokość obiektu kultu religijnego winna uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
  - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, administracyjnych kościoła oraz usługowych – 9 m,
  - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - f) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość - 16 m,
  - g) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. d)-f) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
  - h) geometria dachów budynków, o których mowa w lit. d)-f) powinna harmonizować z formą architektoniczną obiektu sakralnego,
  - i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, ciemno-czerwonym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - j) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

### § 37.

1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6US**.
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 2,

- d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
  - e) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
  - f) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
  - g) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury techniczne.
3. Ustala się przeznaczenie terenu **6US**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) korty tenisowe,
    - b) budynki usługowe z zakresu usług hotelowych,
    - c) kubaturowe obiekty sportowe, w tym hala sportowa,
    - d) obiekty zaplecza techniczno - sanitarnego i administracyjnego związanego podstawową funkcją terenu, obiekty gastronomii,
    - e) place zabaw dla dzieci,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) przekrycia pneumatyczne lub lekkie konstrukcje przekrywające korty tenisowe,
    - a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
    - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury techniczne.
4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-6US**:
- 1) budynki, o których mowa w ust. 2 pkt 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) tereny **1-5US** - 10%,
    - b) teren **6US** – 40%,
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) tereny **1-5US**:
      - minimalny wskaźnik - 0,02,
      - maksymalny wskaźnik - 0,2,
    - b) teren **6US**:
      - minimalny wskaźnik – 0,02,
      - maksymalny wskaźnik - 0,6,
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) tereny **1-5US** - 80%,
    - b) teren **6US** – 40%,
  - 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej – w terenach **1-5US** co najmniej 1 miejsce parkingowe dla autobusu i 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz w terenie **6US** co najmniej 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: minimum 1 stanowisko,
  - 7) w zagospodarowaniu terenu **6US** należy zapewnić możliwość dojazdu do terenu **82MN2** przez wschodnią część terenu **6US**,
  - 8) 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,
  - 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość budynków o których mowa w ust. 2 pkt 2 – 9 m,
    - b) maksymalna wysokość budynków o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. b)-c) oraz pkt 2 lit. a) – 9 m,
    - 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,

- e) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z zastrzeżeniem lit. g),
  - g) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem lit. 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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - j) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 10) ustala się możliwość organizowania imprez masowych przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów organizacji imprez masowych.
5. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> dla terenów **1-6US**,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m.

### § 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) teren **3UT** - 40%,
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) tereny **1-2UT, 4UT**:
  - minimalny wskaźnik – 0,1,
  - maksymalny wskaźnik – 0,35,
- b) teren **3UT**:
  - minimalny wskaźnik – 0,2,
  - maksymalny wskaźnik – 0,6,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **1-2UT, 4UT** – 60%,
  - b) teren **3UT** – 40%,
- 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usługowej, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) 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;
  - b) dla lokali mieszkalnych – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal,
  - c) dla obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej - nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
  - d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,
- 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
  - a) 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** – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m, w terenie **2UT** powłok pneumatycznych – 10 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) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. f),
  - f) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - g) w terenie **2UT** dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych,
  - h) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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 odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.
- 4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4000 m<sup>2</sup> dla terenów **1-4UT**,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m.



### § 39.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy zagrodowej z terenami produkcji rolniczej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM/RU** i **Tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1RM/RU** i **1RM**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, hodowlą, ogrodnictwem i szkółkarstwem,
    - b) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2),
    - c) 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 pieszce,
    - 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) w terenie **1RM** łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
  - 4) w terenie **1RM/RU** 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,
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) teren **1RM/RU** – 20%,
    - b) teren **1RM** – 40%,
  - 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik – 0,01,
    - b) maksymalny wskaźnik – 0,50.
  - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
  - 8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów – nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
  - 9) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - 10) obowiązuje uszczelnianie powierzchni magazynowania i przechowywania środków ochrony roślin oraz zakaz przechowywania tych środków na terenach otwartych,
  - 11) 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,
  - 12) forma architektoniczna zabudowy musi 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 nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-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 lit. f),
- f) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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 odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

#### § 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:
    - 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:
    - a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleni 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 zespołu dworskiego 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 musi 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 czerwono-brązowym, ciemno-czerwonym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; 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.

- 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 związane 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 przekraczającej 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 – 12 m,
  - 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 upamiętniającego 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 **1-3PM**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-3PM**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe;
    - a) komunikacja piesza z urządzeniami towarzyszącymi,
    - b) zieleń urządzona wysoka i niska,
    - c) zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną,
    - d) obiekty gastronomiczne i terenowe urządzenia rekreacyjne w terenie **3PM**,
  - 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 budynków z wyłączeniem terenu **3PM**,
  - 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 jednorodnej formie plastycznej,
    - d) istniejącą zieleń 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 z zastrzeżeniem pkt 4,
  - 4) forma architektoniczna zabudowy w terenie **3PM** musi spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość – 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110kV,
    - b) maksymalna wysokość, o której mowa w lit. a) winna uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

- c) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z zastrzeżeniem lit. d),
- d) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych,
- e) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, ciemno-czerwonym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
- f) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

#### § 44.

1. Wyznacza się **Tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-15ZL** i **Tereny zalesień** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-14ZL1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-15ZL** i **1-14ZL1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) lasy,
    - b) tereny do zalesienia,
    - c) ciek, 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 niezwiązanych z gospodarką leśną i tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 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.

#### § 45.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-43R**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-43R**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) grunty rolne, w tym uprawy, łąki i pastwiska,
    - b) zakrzewienia i zadrzewienia,
    - c) zabudowa zagrodowa oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej w terenie **1-2R, 5R, 29R, 31R, 37-43R** w zakresie określonym w ust. 3 pkt 3,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) niekubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
    - b) dojazdy niewydzielone, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych,
    - 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- 43R**:
  - 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 12; w zakresie

- geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 3) w terenie **1-2R**, w terenie **5R**, w terenach **29R** i **31R** oraz w terenach **37-43R**, w zasięgach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zagrodowej i rolniczej na rysunku planu dopuszcza się, lokalizację wyłącznie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, zlokalizowanych w jednym kompleksie,
  - 4) w terenach **1-2R**, **5R**, **29R**, **31R**, **37-43R** w zasięgu, o którym mowa w pkt 3, obowiązują następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
    - b) wskaźniki intensywności zabudowy:
      - minimalny wskaźnik – 0,01,
      - 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 musi spełniać następujące wymagania:
      - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej – 9 m,
      - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 6 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość – 16 m,
      - dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-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 czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
      - obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
  - 5) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wodnych wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,
  - 6) dla terenów innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1 lit. c) 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.

#### § 46.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZE, 3-48ZE**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1ZE, 3-48ZE**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zieleń nieurządzona nadrzeczna w terenach **11-12ZE, 14-20ZE, 22-30ZE, 36-46ZE, 48ZE**,

- b) grunty rolne z zadrzewieniami i zakrzewieniami w terenach **1ZE, 3-10ZE, 13ZE, 21ZE, 31-35ZE, 47ZE,**
- 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) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona w terenie **4ZE** na działce nr ew. 173/2, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - c) dojazdy niewydzielone, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i melioracyjnej.
- 3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1ZE, 3-48ZE:**
  - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3,
  - 2) w terenie **43ZE** dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit a), z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 37 ust. 3,
  - 3) w terenie **4ZE** dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit b), z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 42 ust. 4,
  - 4) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, w tym istniejące drogi dojazdowe jako ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
  - 5) utrzymuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia, z zastrzeżeniem zachowania wymogów wynikających z potrzeb regulacji wód,
  - 6) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych w miejscach erozji lub miejscach zagrażających zabudowie,
  - 7) 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, 4-19WS, 21-33WS.**
- 2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2WS, 4-19WS, 21-33WS:**
  - 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, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych.
- 3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2WS, 4-19WS, 21-33WS:**
  - 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 specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

#### § 48.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - 1) **1-3KDZ** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy zbiorczej,
  - 2) **1-11KDL** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy lokalnej,
  - 3) **1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** 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** – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dla drogi **1-11KDL** – 12-15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) dla drogi **1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) rysunek planu przedstawia odcinkowe poszerzenia szerokości w liniach rozgraniczających, w tym wynikające z geometrii skrzyżowań oraz z zawężenia do 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, niezwiązane 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 ciekі wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu.
6. W terenie dróg publicznych, przebiegających nad ciekіem 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 symbolem **1-36KDW, 38-52KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi o charakterze wewnętrznym, jako dojazdy.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
  - 1) dla drogi **1-10KDW, 12-33KDW, 35-36KDW, 38-41KDW** – 6 m z poszerzeniami przy nawrotce do 12,5 m z zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dla drogi **11KDW** – 6-8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) dla drogi **50KDW, 52KDW** – 6-8 m z poszerzeniami przy nawrotce do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) dla drogi **34KDW, 51KDW** – 6-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) dla drogi **42-49KDW** – 5-10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-36KDW, 38-52KDW** ustala się:
  - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane funkcjonalnie z drogami,
  - 2) zieleń o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury,
  - 3) istniejące ciekі i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.



## § 50.

1. Wyznacza się **Tereny komunikacji - ciągi piesze** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4 KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod ciągi piesze.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów **1-4KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** co najmniej 4,5 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-4KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** ustala się:
  - 1) wykorzystanie dojścia jako dojazdu,
  - 2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane 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, wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów oraz wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych.

**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.