UCHWAŁA NR 741/LXXIII/2023
RADY MIEJSKIEJ W MYŚLENICACH

z dnia 8 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Jawornik w gminie Myślenice pod nazwą „Jawornik wieś".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 roku, poz.1688), Rada Miejska w Myślenicach stwierdza, iż ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice, zatwierdzonego Uchwałą Nr 407/LVIII/2010 Rady Miejskiej w Myślenicach w dniu 31 maja 2010 r. ze zmianami i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Jawornik w gminie Myślenice pod nazwą „Jawornik wieś" zwany w skrócie „planem".

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w Uchwale Nr 446/XLIX/2018 z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Jawornik w gminie Myślenice, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Myślenicach Nr 106/XVII/2019 z dnia 28 października 2019 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Jawornik w gminie Myślenice.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) przepisy ogólne określone w rozdziale 1 uchwały;

2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu określone w rozdziale 2 uchwały;

3) przeznaczenie terenów, określone w rozdziale 3 uchwały;

4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale 4 uchwały;

5) przepisy końcowe określone w rozdziale 5 uchwały.

2. Częściami uchwały są:

1) część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów planu,

2) rozstrzygnięcia, obejmujące załączniki Nr 2, Nr 3:

a) załącznik Nr 2 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

b) załącznik Nr 3 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik Nr 4 - zawierający dane przestrzenne.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **uchwale -** należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Myślenicach, o ile z tekstu planu nie wynika inaczej;

2) **tekście planu -** należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

3) **rysunku planu -** należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:2 000;

4) **przepisach odrębnych -** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) **terenie –** należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;

6) **liniach rozgraniczających –** należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy zagospodarowania terenu tj.:

a) zieleń urządzona, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,

b) urządzenia budowlane, w tym infrastrukturalne zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania obiektów,

c) obiekty małej architektury;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym -** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowy, który nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i jest realizowany na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia zajęta przez obiekty przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 49% powierzchni terenu inwestycji;

9) **przestrzeni publicznej –** należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) **dojazdach niewydzielonych –** należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych; przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu, określającą maksymalne zbliżenie budynku do linii rozgraniczającej terenu; dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, schodów, ganków, daszków, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia i detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte ze ściany budynku o więcej niż 1,5 m, w przypadku ganków i wykuszy wysunięcie dopuszcza się na długości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji;

12) **obowiązującej linii zabudowy -** linię, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku; poza obowiązującą linią zabudowy nie można sytuować nadziemnych części budynków za wyjątkiem: okapu, gzymsu, daszków, balkonów, ganków, wykuszy, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m oraz zewnętrznych części budynku stanowiących: schody, pochylnie lub rampy – z uwzględnieniem przepisów odrębnych; w przypadku ganków i wykuszy wysunięcie dopuszcza się na długości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji;

13) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego -** należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

14) **powierzchni zabudowy -** należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami czy przejazdów **-** po obrysie ich wyższych kondygnacji;

15) **wskaźniku powierzchni zabudowy -** należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni działki budowlanej;

16) **powierzchni całkowitej budynku –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

17) **powierzchni całkowitej zabudowy –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;

18) **powierzchni użytkowej -** należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

19) **usługowej (produkcyjnej) powierzchni użytkowej -** należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997 obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej (produkcyjnej), to jest bez pomieszczeń pomocniczych, magazynowych, sanitarnych i gospodarczych;

20) **usługach –** należy przez to rozumieć działalność usługową o charakterze publicznym lub o charakterze komercyjnym obejmującą: handel, gastronomię, sport, turystykę, hotelarstwo, obsługę komunikacji, działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, edukacyjną, opieki medycznej lub inną usługową;

21) **usługach komercyjnych –** należy przez to rozumieć działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;

22) **usługach publicznych –** należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, edukacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, bezpieczeństwa, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji, świadczone w ramach sektora publicznego lub poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę;

23) **usługach nieuciążliwych, nieuciążliwym rzemiośle, nieuciążliwej działalność produkcyjnej -** należy przez to rozumieć działalności usługowe, rzemieślnicze lub produkcyjne obejmujące rodzaje przedsięwzięć niezaliczanych do mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

24) **zabudowie usługowej -** należy przez to rozumieć budynki lub budowle, w których prowadzone są usługi;

25) **zabudowie produkcyjno – usługowej -** należy przez to rozumieć budynki lub budowle, w których prowadzona jest działalność produkcyjna lub usługowa lub obie działalności;

26) **zabudowie jednorodzinnej -** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;

27) **zabudowie zagrodowej -** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;

28) **wskaźniku intensywności zabudowy –** należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;

29) **wysokości zabudowy –** należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;

30) **dachu płaskim -** należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12º;

31) **działce budowlanej -** należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

32) **istniejących obiektach, w tym istniejących budynkach -** należy przez to rozumieć obiekty w tym budynki, które zostały zrealizowane zgodnie z przepisami prawa przed datą wejścia w życie niniejszej uchwały;

33) **miejscach parkingowych -** należy przez to rozumieć stanowiska postojowe w rozumieniu przepisów odrębnych;

34) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;

35) **zieleni urządzonej –** należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

36) **urządzeniach infrastruktury technicznej –** należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

37) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych –** należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;

38) **odtworzeniu substancji –** należy przez to rozumieć budowę nowego budynku, w miejscu budynku istniejącego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, na tej samej działce, połączoną z rozbiórką budynku dotychczasowego, zniszczonego całkowicie lub częściowo w wyniku zdarzeń losowych;

39) **terenie inwestycji –** należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) oraz numery działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy i numery istniejące na dzień sporządzenia planu.

§ 4.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Określone w §2 ust. 1 pkt. 3 zasady przeznaczenia terenu obejmują:

1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu **§3 ust. 1 pkt. 7**;

2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu **§3 ust. 1 pkt. 8**.

5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie - przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi - przeznaczeniu uzupełniającym.

6. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, są:

1) **granica obszaru objętego planem -** stanowiąca linię rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowania planu;

2) **linie rozgraniczające -** wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy -** w sytuacji nie ustalenia na rysunku planu i w tekście planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, o odległości w jakiej lokalizowane mogą być obiekty od linii rozgraniczającej decydują przepisy odrębne;

4) **tereny o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania** wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami literowymi, ponadto teren posiada cyfrę umieszczoną przed symbolem literowym, stanowiącą odnośnik do poszczególnych ustaleń tekstu planu. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym oznaczono symbolem literowym:

a) **MN** - tereny zabudowy jednorodzinnej,

b) **MW** - teren zabudowy wielorodzinnej,

c) **RM** -tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

d) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

e) **U** - tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym,

f) **UP** - tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym,

g) **PU** - teren zabudowy produkcyjno – usługowej;

h) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

i) **US** - teren sportu i rekreacji,

j) **R** - tereny rolnicze,

k) **ZR** - tereny zieleni naturalnej,

l) **ZN** - tereny zadrzewień i otuliny biologicznej cieków,

m) **ZC** - tereny cmentarzy,

n) **ZL** - tereny lasów,

o) **WS** - tereny wód powierzchniowych,

p) **KP** - tereny obsługi komunikacji drogowej,

q) **KDGP** - tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego,

r) **KDZ/KDG** - tereny dróg publicznych – droga zbiorcza docelowo droga główna,

s) **KDL** - tereny dróg publicznych – drogi lokalne,

t) **KDD** - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,

u) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych – drogi wewnętrzne.

5) **strefa odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania;**

6) **strefa dopuszczenia lokalizacji zabudowy wielorodzinnej**.

7. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:

1) **granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki**, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski oraz zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski;

2) **osuwiska aktywne ciągle** obejmują obszary, określone na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi", sporządzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach

prowadzonego przez PIG programu „System Osłony Przeciwosuwiskowej”, w których zaobserwowano procesy osuwiskowe występujące ciągle lub skokowo, objawy aktywności zarejestrowano obecnie lub w ciągu co najmniej ostatnich 5 lat; zostały one wywołane na przykład: wzrostem wilgotności gruntu po opadach lub roztopach; podcięciem stoku przez erozję lub w wyniku działalności człowieka, np. przy budowie dróg i realizacji zabudowy oraz przy nadmiernym obciążeniu stoku;

3) **osuwiska aktywne okresowo** obejmują obszary, określone na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi” sporządzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach prowadzonego przez PIG programu „System Osłony Przeciwosuwiskowej”, w których objawy procesów osuwiskowych występowały w nieregularnych odstępach czasu w ciągu 5 – 50 lat, a szczególne ukształtowanie terenu oraz warunki geologiczne predysponują ten teren do wystąpienia osuwania się mas ziemi;

4) **osuwiska nieaktywne** obejmują obszary, określone na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi” sporządzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach prowadzonego przez PIG programu „System Osłony Przeciwosuwiskowej”, w których nie zaobserwowano i nie udokumentowano objawów aktywności w ciągu ostatnich 50 lat, ale szczególne ukształtowanie terenu oraz warunki geologiczne predysponują ten teren do wystąpienia osuwania się mas ziemi;

5) **tereny zagrożone ruchami masowymi** obejmują obszary, określone na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi” sporządzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach prowadzonego przez PIG programu „System Osłony Przeciwosuwiskowej”, obejmują obszary, w których na podstawie analiz i badań geologiczno-inżynierskich, hydrologicznych, geotechnicznych, geofizycznych stwierdzono możliwość wystąpienia ruchów masowych ziemi;

6) **zasięg planowanych inwestycji drogowych;**

7) **granice aglomeracji Myślenice**;

8) **pasy izolujące teren cmentarza** (50 i 150 metrów od granic cmentarza);

9) **obiekt wpisany do rejestru zabytków;**

10) **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków;**

11) **obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;**

12) **stanowiska archeologiczne wraz z numerem stanowiska w obszarze;**

13) **pomnik przyrody;**

14) **linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym**;

8. Elementy informacyjne nie stanowiące ustaleń planu oznaczone na rysunku planu:

1) otwarcia widokowe;

2) cieki, potoki;

3) granica strefy rewitalizacji;

4) granica zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania DK nr 7 na środowiska - LDWN 65 dB;

5) szlak turystyczny;

6) lokalne korytarze ekologiczne;

7) planowane obwałowania cieku Głogoczówka, zamieszczone na liście działań strategicznych pod nr id: 75100, w ramach zadania pn. „Zabezpieczenie przeciwpowodziowe w dolinie rzeki Skawinki – budowa 4 suchych zbiorników (Gościbia, Jastrząbka, Głogoczówka, Cedron), budowa bulwarów i obwałowań”;

8) granica planowanego parku linearnego Głogoczówka.

9. Rysunek planu, określa zasady uzbrojenia terenu, w tym przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń technicznych, które należy traktować jako orientacyjne; szczegółowy przebieg sieci oraz rozmieszczenie urządzeń należy określać na etapie przygotowania inwestycji do realizacji i wydawania decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Obowiązuje przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. W zakresie **cieków wodnych** ustala się:

1) wszystkie cieki, w tym niewydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie;

2) konieczność zachowania ciągłości przepływu wód w ciekach, w tym przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową;

3) dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z prawem wodnym, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

4) dopuszcza się możliwość ich przebudowy, w tym korekty trasy, pogłębiania, profilowania skarp i dna, zwiększania przepustowości, częściowego zarurowania lub przekrycia na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenach przylegających do wód powierzchniowych ustala się konieczność utrzymania ich naturalnej otuliny, w tym zadrzewień;

6) na terenach przylegających do cieków, obejmujących pasy terenu o szerokości 5 m od górnej krawędzi koryta cieku, obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych; istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 5 m, pozostawia się do utrzymania i ewentualnej rozbudowy (bez możliwości przybliżania ich do cieku) lub zmiany sposobu ich użytkowania z zastrzeżeniem, że wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia zagrożenia podtopienia.

3. Na całym obszarze planu obowiązuje rozporządzenie Nr 4/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 stycznia 2014 r., w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2014 r. poz. 317 ze zm.), w którym określono zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących warunków korzystania z wód regionu wodnego.

4. W przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie realizacja ustaleń planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej.

5. W obszarze planu występuje **pomnik przyrody** Lipa drobnolistna (Tilia cordata), podlegająca ochronie. Wszelkie działania inwestycyjne w terenie, na którym występuje pomnik przyrody, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do poszczególnych form ochrony przyrody.

6. W obszarze planu, w terenach otwartych – rolnych ustala się konieczność utrzymania istniejących zadrzewień śródpolnych, dopuszcza się możliwość ich wymiany oraz podejmowania innych działań zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

1) zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;

2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

8. W zakresie **ochrony akustycznej**, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:

1) tereny zabudowy jednorodzinnej **MN,** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **MU,** tereny zabudowy wielorodzinnej **MW,** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych **RM,** jako tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym **UP** jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) tereny sportu i rekreacji **US,** jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe;

4) w pozostałych terenach nie ustala się kategorii w tym zakresie.

9. W obszarze planu jest zlokalizowana droga publiczna (droga krajowa nr 7 Kraków – Chyżne), w otoczeniu której zgodnie z przeprowadzonymi przez GDDKiA pomiarami została określona granica zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania DK nr 7 na środowiska - LDWN 65 dB, która została zaznaczona informacyjnie na rysunku planu. W sąsiedztwie tej drogi występuje lub zakłada się wystąpienie przekroczeń dopuszczalnego, długookresowego, średniego poziomu dźwięku dla pory nocnej wywołanego ruchem samochodowym, określonym w przepisach odrębnych. W sytuacji lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu określonym izofoną należy przewidzieć konieczność realizacji zabezpieczeń zwiększających odporność i zmniejszających uciążliwości akustyczne.

10. W obszarze planu ustala się, że wszelka uciążliwość wynikająca z lokalizowanych urządzeń i obiektów oraz prowadzonej działalności , w tym usługowej lub hodowlanej musi ograniczać się do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, a emisje (m.in. hałas, wibracje, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych) nie mogą przekraczać obowiązujących standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska – szczególnie dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej.

11. W zakresie **terenów narażonych na osuwanie mas ziemnych** wskazuje się:

1) **tereny osuwisk aktywnych ciągle i tereny osuwisk aktywnych okresowo,** określone na rysunku planu, w których wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych, Dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków do utrzymania bez możliwości ich rozbudowy. Użytkownicy winni ze świadomością podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia istniejących budynków, polegających na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich użytkowania. Wszystkie działania inwestycyjne, w tym zwłaszcza infrastrukturalne winne być prowadzone na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazuje się wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2 m mogących spowodować podcięcie stoku; dopuszcza się większą wysokość ściany na fragmentach wykopu w przypadku regulacji rzek, potoków, budowy dróg oraz zabezpieczeń osuwania się mas ziemnych;

2) **tereny osuwisk nieaktywnych** oraz **tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi,** określone na rysunku planu, w których istniejące zainwestowanie pozostawia się do utrzymania i dopuszcza się możliwość rozbudowy oraz budowy nowych obiektów z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu. Użytkownicy oraz inwestorzy, winni ze świadomością podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia posadowienia istniejących i ewentualnych rozbudowanych (budowy) budynków polegających na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich obecnego i zamierzonego użytkowania. Zakazuje się wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2 m mogących spowodować podcięcie stoku; dopuszcza się większą wysokość ściany na fragmentach wykopu w przypadku regulacji rzek, potoków, budowy dróg oraz zabezpieczeń osuwania się mas ziemnych.

12. Ustala się **pasy izolujące teren cmentarny** o zasięgu określonym na rysunku planu (50 i 150 metrów od granic cmentarza). Zasięg pasów został określony na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z nimi, w obszarze mniejszym niż 50 m od granicy cmentarza, między innymi, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, ewentualnie dopuszcza się możliwość realizacji nowych niemieszkalnych budynków po spełnieniu warunków określonych w tych przepisach. W obszarze strefy, położonym w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza, dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych, między innymi dotyczących wyposażenia terenów w wodociąg.

13. Wyznacza się **granicę terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki** zgodnie z Rozporządzeniem Nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski (Dz. Urz.Woj. Małop. Nr 369 poz. 3164 z 25 lipca 2011 r.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zmiany rozporządzenia ustanawiającego strefę ochroną dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 479 poz. 4642 z 10 października 2011 r.); w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w w/w rozporządzeniach.

14. W celu zapewnienia właściwej ochrony, zgodnie z Uchwałą Nr 177/XXIII2020 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Myślenice, zmienionej Uchwałą Nr 718/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 27 listopada 2023 r, na rysunku planu została wskazana **granica aglomeracji Myślenice.** W obszarze aglomeracji ustalono system prowadzenia gospodarki ściekowej oparty o system zbiorczy z dwoma oczyszczalniami ścieków zlokalizowanymi w miejscowościach Myślenice i Krzyszkowice.

15. W obszarze planu ustala się możliwość budowy urządzeń wodnych, w tym melioracyjnych, w zakresie wynikającym z potrzeb. Istniejące systemy i urządzenia melioracji pozostawia się do utrzymania i rozbudowy. W sytuacjach konieczności realizacji inwestycji na terenach zmeliorowanych ustala się konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

16. Dopuszcza się możliwość zalesienia terenów zieleni, nieprzydatnych do produkcji rolnej, nieużytków, w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny **MN, MU, MW, U, PU, UP**.

17. W niniejszym planie obszarami przestrzeni publicznych są ogólnie dostępne tereny komunikacji, obejmujące tereny dróg publicznych: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, w ramach których są prowadzone ciągi piesze i rowerowe oraz znajdują się przystanki komunikacji drogowej.

18. Zgodnie z przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania, w tym od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oznaczonej na rysunku planu wraz z pasem technologicznym. Nakazy i zakazy dla zainwestowania w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne w zależności od rodzaju sieci lub urządzenia oraz zamiaru inwestycyjnego, wszelka działalność budowlana w terenach objętych pasem technologicznym oraz innymi strefami technicznymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej winna być zgodna z tymi przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę trasy linii na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem pasów technologicznych wzdłuż nowego przebiegu linii.

§ 6.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu:

1. Na obszarze planu występuje **obiekt wpisany do rejestru zabytków -** chór i murowana wieża, numer A-440 zgodnie z Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 25.02.1977 r. znak: OZ-IV-A-3/77 oraz Decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 05.07.2018 r. znak: DOZ-OAiK.650.493.2017.ML.6.

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie wymienionego wyżej obiektu wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

2. Na obszarze planu występują **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków**. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków wpisane są również do wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegają ochronie. Dopuszcza się remonty tych obiektów, z zachowaniem zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu lub detalu zidentyfikowanego w tym obiekcie. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie tych obiektów, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Występujące w obszarze planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków orientacyjnie oznaczono na rysunku planu i są nimi:

L.P.	Numer z GEZ	Obiekt	Datowanie	Uwagi
1	2	3	4	5
1	40	Kapliczka P.W. Matki Bożej	2 poł. XIX	
2	41	Kapliczka P.W. Krzyża	1897	
3	42	Wieża, otoczenie, drzewostan	1913-1916	W związku z Decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 05.07.2018 r. znak: DOZ-OAiK.650.493.2017.ML.6 skreślającą z rejestru zabytków nieruchomych starodrzew oraz otoczenia kościoła, konieczna jest aktualizacja GEZ
4	43	Dom nr 4	pocz. XX	
5	44	Stodoła w zagrodzie nr 4	pocz. XX	
6	45	Dom nr 10	1879	Zgoda na rozbiórkę budynku– wrzesień 2015 r.
7	46	Dom nr 60	XIX/XX	
8	47	Dom nr 61	k. XIX	Brak możliwości lokalizacji budynku. Konieczna jest aktualizacja GEZ
9	48	Dom nr 79	pocz. XX	Zgoda na rozbiórkę budynku – lipiec 2014 r.
10	49	Dom nr 505	1907	
11	50	Dom nr 97	1922-1924	Budynek rozebrany
12	52	Dom nr 114	1862	
13	54	Dom nr 200	XIX/XX	
14	55	Dom nr 237	1935	

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2 nie obowiązują dla obiektów, które zostały wykreślone z GEZ w wyniku zaktualizowania zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych, oraz z rejestru zabytków.

4. Na obszarze planu w **wojewódzkiej ewidencji zabytków (**poza obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków) znajduje się cmentarz komunalny z 1884 r., (2ZC) oraz cmentarz z najstarszym pochówkiem z 1866 r. które podlegają ochronie. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektu, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

5. W obszarze planu występują **stanowiska archeologiczne** znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie wykazane poniżej:

L.p.	Numer stanowiska w obszarze	Typ stanowiska	Okres historyczny (znaleziony materiał)
1	2	3	4
1	52	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	późne średniowiecze (1 fr. brzegu nacz. glin.) nowożytność (4 fr. brzegu nacz. glin.)

2	53	ślad osadnictwa	Epoka kamienia (1 odłupek krzem.)
3	1	ślad osadnictwa	Prehistoria (1 fr. nacz. glin.)
4	40	ślad osadnictwa	późne średniowiecze (2 fr. nacz. glin.)
5	41	ślad osadnictwa	Neolit (1 wiórowiec łuskany, zwrotnie na bokach i wierzchołku – krz. czekoladowy)
6	42	ślad osadnictwa	późne średniowiecze (5 fr. nacz. glin.)

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stanowiska wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

6. Na obszarze planu występują otwarcia widokowe; ich lokalizacja została oznaczona na rysunku planu. Realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7.

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.

5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:

1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji, przy czym dla obiektów położonych w terenach, w których nie dopuszcza się zabudowy, dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy należy stosować wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w **§ 11 ust. 3**.

7. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i **istniejących obiektów budowlanych, w tym budynków**:

1) położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:

a) możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;

2) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się:

a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,

b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;

3) położonych w granicach osuwisk - zgodnie z ustaleniami **§ 5 ust. 11**;

4) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35 m^2 powierzchni zabudowy;

5) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników; przy czym dla istniejących budynków, których wysokość nie przekracza więcej niż 1 metr maksymalnych wysokości określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się możliwość zwiększenia wysokości budynku o 2 m wyłącznie w sytuacji jego rozbudowy dla dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci);

6) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;

7) dopuszcza się odbudowę istniejących budynków i budowli oraz odtworzenie substancji przy zachowaniu ich pierwotnych parametrów i funkcji z dopuszczeniem jednorazowej rozbudowy nie więcej niż o 10% w stosunku do istniejącej kubatury obiektu;

8) w zakresie dachów:

a) w przypadku przebudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,

b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.

8. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu do granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5 m w terenach oznaczonych symbolami **MU, MW, U, PU, MN** i **RM**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej pod warunkiem, że na każdy realizowany budynek przypadać będzie powierzchnia działki, o której mowa w **ust. 12 pkt 5**.

10. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz obiektów w terenach oznaczonych symbolami **US, UP, ZC**.

11. Ustala się lokalizację zabudowy od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt. 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połaci dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;

2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu,

- w przypadku istniejących budynków położonych w całości lub w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować ustalenia określone w ust. 7 pkt. 1 i 2,

- w przypadku terenów budowlanych przylegających do terenów lasów położonych w obrębie planu lub poza nim, nowe budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla budynków mieszkalnych oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w odległości 20 m od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDG obowiązuje nakaz realizacji zabezpieczeń (zgodnie z wymogami ochrony akustycznej);

3) wysokość obiektów:

a) dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:

- infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m,

- terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 12 m;

4) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;

5) ustala się następujące **parametry nowo wydzielanych działek budowlanych**:

a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2, dla zabudowy jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 400 m^2,

b) zabudowy jednorodzinnej i usług – 1000 m^2,

c) dla pozostałych terenów budowlanych nie ustala się minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,

d) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale,

e) dopuszcza się tolerancję 20% od wartości wskazanych w lit. a-d wyłącznie dla ostatniej powstającej w wyniku podziału działki budowlanej,

f) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w lit a-c, jednak nie mniejszej niż 1 m^2:

- w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

- jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

6) ustala się, iż w terenach budowlanych minimalna szerokość dojazdu niewydzielonego wynosi 5 m z zastrzeżeniem, iż szerokość zjazdu z drogi publicznej musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do nie mniej niż 3 m w przypadku, kiedy:

a) ze względu na istniejące zainwestowanie nie ma możliwości realizacji dojazdów niewydzielonych o minimalnej szerokości 5 m,

b) istniejące służebności przejazdu ustanowione zostały z wyznaczeniem innej szerokości;

7) dopuszcza się wykorzystanie nie wyznaczonych na rysunku planu dróg stanowiących dojazdy do gruntów rolnych oraz gruntów leśnych jako dojazdy do terenów przeznaczonych pod zabudowę;

8) zasady iluminacji obiektów i zieleni:

a) dopuszcza się iluminację zieleni, obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem,

b) do iluminacji obiektów budowlanych należy stosować jedynie światło białe,

c) zakaz stosowania światła pulsującego.

13. Ustala się zasadę obsługi parkingowej:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej:

a) w obrębie działki zabudowy jednorodzinnej (o wyłącznej funkcji mieszkaniowej) należy zabezpieczyć minimum 2 stałe stanowiska postojowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania,

b) w obrębie działki zabudowy jednorodzinnej (z funkcją usługową) oraz w obrębie działki jednorodzinnej i usług - oprócz minimum 2 stałych stanowisk postojowych przypadających na jedno mieszkanie, należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30 m^2 usługowej powierzchni użytkowej,

c) w obrębie działki zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oprócz minimum 2 stałych stanowisk postojowych przypadających na jedno mieszkanie należy przewidzieć 2 stanowiska postojowe dla sprzętu rolniczego;

2) dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i usług **MU**:

a) w obrębie działki o wyłącznej funkcji zabudowy jednorodzinnej należy zabezpieczyć minimum 2 stałe stanowiska postojowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania,

b) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oprócz minimum 2 stałych stanowisk postojowych przypadających na jedno mieszkanie, należy przewidzieć dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde (rozpoczęte) 30 m^2 usługowej powierzchni użytkowej;

3) w obrębie działki mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 stałe miejsce parkingowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania;

4) w obrębie działki, na której realizowana jest zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym należy przewidzieć 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30 m^2 usługowej powierzchni użytkowej; a w sytuacji realizacji mieszkania dla nadzoru stanowiącego część budynku usługowego lub wolnostojącego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla nadzoru należy przewidzieć dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe (lub garażowe), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 2UP i 3UP, na których należy przewidzieć po 5 miejsc parkingowych;

5) w obrębie działki, na której realizowana jest zabudowa usługowa o charakterze publicznym należy przewidzieć 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 50 m^2 usługowej powierzchni użytkowej; a w sytuacji realizacji mieszkania dla nadzoru stanowiącego część budynku usługowego lub wolnostojącego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla nadzoru należy przewidzieć dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe (lub garażowe);

6) w obrębie działki, na której realizowana jest zabudowa produkcyjno - usługowa należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 40 zatrudnionych na jednej zmianie lub przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 40 m^2 produkcyjnej powierzchni użytkowej;

7) w terenie sportu i rekreacji należy przewidzieć minimum 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;

8) w terenie cmentarza 1ZC nie ustala się konieczności realizacji miejsc parkingowych w związku z wydzieleniem terenu obsługi komunikacji drogowej 2KP w sąsiedztwie cmentarza;

9) miejsca parkingowe mogą być realizowane w formie - parkingów naziemnych, nadziemnych (np. na dachach obiektów) oraz wbudowanych w obiekty;

10) w obrębie działki, na której realizowana jest zabudowa usługowa/produkcyjna ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynku.

14. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, w tym zwłaszcza terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, stosowanie rozwiązań zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami. W ramach realizacji nowych inwestycji (a także przy eksploatacji i modernizacji istniejących) należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania - zapewniające dogodne warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami (w tym z dysfunkcją wzroku).

15. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

16. W obszarze planu wyznacza się granice **zasięgu planowanych inwestycji drogowych,** w których podtrzymuje się podstawowe przeznaczenie terenu ustalone dotychczasowym prawem miejscowym, natomiast właściciele i użytkownicy gruntów położonych w granicach przedmiotowej strefy swoją działalność inwestycyjną winni prowadzić ze świadomością, iż może nastąpić na warunkach i zasadach ustalonych przepisami odrębnymi budowa elementów ponadlokalnego układu drogowego na gruntach będących obecnie ich własnością.

17. **Ustala się strefę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej**, która obejmuje tereny, na których w celu wykształcenia centrum jednostki urbanistycznej dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie ze wskaźnikami zabudowy i zainwestowania wskazanymi w ustaleniach szczegółowych.

18. **Ustala się strefę odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania**, obejmującą tereny w której nie dopuszcza się realizacji nowych obiektów zabudowy zagrodowej.

§ 8.

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych, należy uwzględnić zasady zawarte w niniejszym planie.

2. W terenach budowlanych dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów działek; dokonywanie nowych podziałów wymaga utrzymania zasady, że drogi zapewniające do niej dojazd są prostopadłe do granic działki. W sytuacji, gdy kształt istniejącej, dzielonej działki uniemożliwia wydzielenie dojazdu pod kątem prostym dopuszcza się od powyższej zasady tolerancję wynoszącą do 30°:

3. Ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

1) w terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zabudowy jednorodzinnej dla realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego wynosi: 700 m^2,

b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki zabudowy jednorodzinnej dla realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego wynosi: 18 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zabudowy jednorodzinnej dla realizacji budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej wynosi: 600 m^2,

d) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki zabudowy jednorodzinnej dla realizacji budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej wynosi: 14 m;

2) w terenach zabudowy jednorodzinnej i usług **MU**:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: 1000 m^2,

b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi: 18 m;

3) w terenach zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym **U**:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: 1200 m^2,

b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi: 14 m;

4) dla pozostałych terenów budowlanych nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

4. Dopuszcza się możliwość obniżenia o 20% ustalonych w ust. 3 parametrów wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w sytuacjach gdy wielkość działki (działek), z której następuje wydzielenie uniemożliwia utrzymanie ustalonych parametrów.

Rozdział 3.
PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 9.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **79MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z zakazem realizacji zabudowy szeregowej.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:

1) usług o charakterze komercyjnym lub o charakterze publicznym zlokalizowanych w odrębnych budynkach;

2) wbudowanej funkcji usługowej o powierzchni zgodnej z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego określoną w przepisach odrębnych;

3) zabudowy zagrodowej wyłącznie poza granicami strefy odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania;

4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

5) dróg, dojazdów, zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 40 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 50 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,4;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3:**

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej:

maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 6 m za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczy 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 10.

1. Wyznacza się **teren zabudowy wielorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW** z podstawowym przeznaczeniem pod budynki mieszkalne wielorodzinne z mieszkaniami socjalnymi i komunalnymi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy wielorodzinnej, ustala się możliwość lokalizacji:

1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;

3) budynków gospodarczych i garaży.

3. W granicach terenu oznaczonego symbolem **MW** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 40 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 20 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 1,6,

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- maksymalnie 12 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 8 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 6 m za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 11.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM do 29RM;** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się możliwość lokalizacji:

1) zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego w gospodarstwach agroturystycznych;

2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) dojazdów niewydzielonych, przejść i ciągów pieszych;

4) garaży o powierzchni zabudowy do 50 m^2;

5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach rolnych nie podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **RM** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 30 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 60 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,4;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego w gospodarstwach agroturystycznych:

maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

b) dla budynków garażowych, gospodarczych – maksymalnie 8 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 12.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy jednorodzinnej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MU** do **22MU** z podstawowym przeznaczeniem pod:

1) zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z zakazem realizacji zabudowy szeregowej;

2) zabudowę usługową;

3) zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej i usług, ustala się możliwość lokalizacji:

1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;

3) budynków gospodarczych i garaży.

3. W terenach zabudowy jednorodzinnej i usług obowiązuje możliwość realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 60 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 30 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:**

a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6,

b) w przypadku realizacji zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej – 1,2;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej:

- maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 10,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

c) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 6 m za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 13.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U do 8U,** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia i obiekty służące prowadzeniu działalności usługowej komercyjnej i magazynowej, wraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników, w tym m.in. lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym, ustala się możliwość lokalizacji:

1) usług o charakterze publicznym;

2) budynków gospodarczych i garaży;

3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;

4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

5) przestrzeni publicznych;

6) mieszkania stanowiącego część budynku usługowego dla nadzoru o powierzchni nie przekraczającej 150 m^2 powierzchni użytkowej;

7) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla nadzoru prowadzonej działalności usługowej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 150 m^2.

3. W terenach zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym dopuszcza się, w ramach działalności usługowej, możliwość prowadzenia nieuciążliwego rzemiosła, nieuciążliwej działalność produkcyjnej, które będą stanowić uzupełnienie prowadzonej działalności usługowej.

4. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami oznaczonymi symbolami MN, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 65 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 25 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 1,2;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) dla budynków usługowych i magazynowych:

- maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 12 m dla budynków krytych dachem płaskim,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

c) dla budynków garażowych, gospodarczych – maksymalnie 6 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla budynków usługowych, magazynowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 14.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym** oznaczone na rysunku planu symbolami od **9U do 13U,** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia i obiekty służące prowadzeniu działalności usługowej komercyjnej i magazynowej, wraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników, w tym m.in. lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym, ustala się możliwość lokalizacji:

1) usług o charakterze publicznym;

2) budynków gospodarczych i garaży;

3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;

4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

5) przestrzeni publicznych;

6) mieszkania stanowiącego część budynku usługowego dla nadzoru o powierzchni nie przekraczającej 150 m^2 powierzchni użytkowej;

7) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla nadzoru prowadzonej działalności usługowej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 150 m^2.

3. W terenach zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym dopuszcza się, w ramach działalności usługowej, możliwość prowadzenia rzemiosła oraz działalność produkcyjnej nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami oznaczonymi symbolami MN, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 65 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 25 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 1,2;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) dla budynków usługowych i magazynowych:

- maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 12 m dla budynków krytych dachem płaskim,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

c) dla budynków garażowych, gospodarczych – maksymalnie 6 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla budynków usługowych, magazynowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 15.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UP do 4UP,** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia służące realizacji celu publicznego.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy usługowej o charakterze publicznym, ustala się możliwość lokalizacji:

1) nieuciążliwych usług o charakterze komercyjnym obejmujących: handel, gastronomię;

2) budynków gospodarczych i garaży;

3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;

4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

5) zieleni urządzonej oraz terenów przestrzeni publicznych;

6) pomieszczeń mieszkalnych w budynkach;

7) mieszkania stanowiącego część budynku usługowego dla nadzoru o powierzchni nie przekraczającej 150 m^2 powierzchni użytkowej;

8) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego związanego z prowadzoną działalnością usługową o charakterze publicznym o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 150 m^2;

9) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie oznaczonym symbolem **4UP**.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **UP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 60 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 25 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 1,2;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków położonych w terenie oznaczonym symbolem 4 UP zgodnie z postępowaniem zgodnym z obowiązującymi przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,

b) dla budynków usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych:

- maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 12 m dla budynków krytych dachem płaskim,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

d) dla budynków garażowych, gospodarczych – maksymalnie 6 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z postępowaniem zgodnym z obowiązującymi przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,

b) dla budynków usługowych, mieszkaniowych wielorodzinnych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

d) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z postępowaniem zgodnym z obowiązującymi przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,

b) dla pozostałych obiektów:

- w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

- ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

- nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

- dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

- dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 16.

1. Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjno - usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1PU** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia związane z produkcją, składowaniem, sortowaniem i magazynowaniem surowców i materiałów, ich przerobem i przetwarzaniem oraz usługami wraz z zapleczem oraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy produkcyjno – usługowej, ustala się możliwość lokalizacji:

1) budynków socjalnych, gospodarczych i garaży;

2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, placów manewrowych i składowych, przejść i ciągów pieszych;

3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

4) zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej.

3. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami oznaczonymi symbolami **MN** oraz **RM**, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **PU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 70 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego –** minimum 20%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 1,2;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych:

- maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

- maksymalnie 12 m dla budynków krytych dachem płaskim,

b) dla budynków garażowych, gospodarczych oraz pozostałych budynków – maksymalnie 6 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla budynków produkcyjnych, usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 17.

1. Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** oznaczony na rysunku planu symbolami od **1RU** do **2RU.** Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu:

1) w terenie **1RU** dla realizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład gospodarstwa;

2) w terenie **2RU** dla realizacji obiektów i urządzeń związanych z hodowlą koni, w tym stajni, lonżowników, wraz z budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład gospodarstwa.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych ustala się możliwość lokalizacji:

1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) usługi komercyjne i publiczne z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) dojazdów nie wydzielonych, parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych.

3. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami oznaczonymi symbolami MN, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **RU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 30 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 50 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,4;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

b) maksymalnie 6,5 m dla budynków krytych dachem płaskim;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 18.

1. Wyznacza się **teren sportu** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US,** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie sportu ustala się możliwość lokalizacji:

1) budynków usługowych o charakterze komercyjnym obejmujących: handel i gastronomię stanowiących uzupełnienie programu ustalonego w przeznaczeniu podstawowym;

2) budynków socjalnych i gospodarczych;

3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;

4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenu oznaczonego symbolem **US** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 60 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego –** minimum 30%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 1,0;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) maksymalnie 12 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

b) maksymalnie 10,5 m dla budynków lub części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

c) dla budynków garażowych, gospodarczych – maksymalnie 6 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 3,5 m;

6) **geometria dachów**:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 19.

1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami R w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

1) wody stojące;

2) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych;

3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone oraz ciągi piesze i szlaki turystyczne z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W granicach terenów R obowiązuje zakaz realizacji budynków, wiat i altan.

§ 20.

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR**, pełniące rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych. Tereny zieleni naturalnej obejmują obszary stanowiące bezpośrednie sąsiedztwo lasów, zadrzewień i obszary użytkowane rolniczo - łąki, pastwiska oraz tereny odłogowane i nieużytki. Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zieleni naturalnej, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, ustala się możliwość lokalizacji:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i szlaków turystycznych;

3) zalesień i zadrzewień.

§ 21.

1. Wyznacza się **tereny zadrzewień i otuliny biologicznej cieków** o szczególnym znaczeniu przyrodniczym oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN** pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków. Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zadrzewień i otuliny biologicznej cieków, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, ustala się możliwość lokalizacji:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i szlaków turystycznych.

3. Warunkiem lokalizacji urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

§ 22.

1. Wyznacza się **tereny cmentarzy** obejmujące istniejące cmentarze, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZC do 2ZC**.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach ZC ustala się możliwość realizacji:

1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) niezbędnych obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu jak kaplica, dom pogrzebowy oraz budynków gospodarczych i sanitarnych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie i obsługę ludności;

3) stanowisk postojowych, zatok postojowych, dojazdów nie wydzielonych.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZC** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 15 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego –** minimum 20 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,6;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) maksymalnie 12 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

b) maksymalnie 10,5 m dla budynków krytych dachem płaskim;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º, dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 23.

1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL,** z podstawowym przeznaczeniem pod lasy. W celu ochrony tych terenów wprowadza się zakaz nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących bezpośrednio działalności leśnej.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach lasów, ustala się możliwość realizacji:

1) nie wyznaczonych na rysunku planu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych po istniejących traktach leśnych;

2) ogólnodostępnych urządzeń turystyki, sportu i rekreacji tj. szlaków turystycznych, ścieżek zdrowia, tras biegowych w tym do narciarstwa biegowego, tras do jazdy konnej, ścieżek dydaktycznych i przyrodniczych.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego z zachowaniem, określonych w przepisach odrębnych warunków udostępniania lasów.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZL,** w przypadku realizacji budynków służących gospodarce leśnej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 20 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego –** minimum 70 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,4;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**: maksymalnie 10 m,

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,

b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć ¼ długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 24.

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach wód powierzchniowych, ustala się możliwość realizacji:

1) zieleni towarzyszącej potokom, stanowiącej ich naturalną biologiczną otulinę;

2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową i energetyką;

3) mostów, kładek pieszych, pieszo-jezdnych i rowerowych.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest zachowanie swobodnego przepływu wód oraz zakaz działań mogących zaburzyć ciągłość przepływu i spowodować wzrost zagrożenia powodziowego.

§ 25.

1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji drogowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP** z podstawowym przeznaczeniem pod zespoły parkingów i garaży oraz stacje obsługi samochodów.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie obsługi komunikacji drogowej ustala się możliwość realizacji:

1) dojazdów niewydzielonych, placów manewrowych, zatok postojowych, przejść i ciągów pieszych;

2) obiektów usług komercyjnych, związanych z zaspokojeniem potrzeb kierowców i użytkowników dróg;

3) budynków socjalnych i gospodarczych.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i funkcji przeznaczenia podstawowego.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** maksymalnie 30 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 20%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –** 0,4;

5) **wysokość zabudowy,** z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 13 pkt 3**:

a) maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,

b) maksymalnie 6,5 m dla budynków krytych dachem płaskim;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60º,

b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości połaci, na której się znajdują;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 26.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji w tym:

1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) **1KDGP** - tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego,

b) **1KDZ/KDG** - tereny dróg publicznych – droga zbiorcza docelowo droga główna,

c) **1KDL - 3KDL** - tereny dróg publicznych – drogi lokalne,

d) **1KDD - 7KDD** - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;

2) tereny dróg wewnętrznych – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW - 44KDW**.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg:

1) droga główna ruchu przyspieszonego oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KDGP – zmienne szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) droga klasy Z/G (KDZ/KDG) – droga zbiorcza docelowo droga główna, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 955 - 20 m; z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;

3) drogi klasy L (KDL) – 10 m; z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;

4) drogi klasy D (od 1KDD do 6KDD) - 8 m; z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;

5) droga klasy D (7KDD) - 6 m; z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;

6) drogi wewnętrzne - 5 m; z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obowiązuje zachowanie zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg KDGP, KDZ/KDG, KDL, KDD i KDW z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych,

4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi krajowej nr 7 - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW, 3KDW, 4KDW dopuszcza się włączenie do dodatkowych jezdni obsługujących tereny przyległe do drogi KDGP, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

6. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas L i D;

2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni dróg klasy D.

7. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach komunikacji, ustala się możliwość realizacji:

1) obiektów małej architektury;

2) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

3) małych obiektów budowlanych (przystanki autobusowe, budki telefoniczne, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

5) urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami;

6) zieleni.

Rozdział 4.
ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 27.

1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w całym obszarze objętym planem:

1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;

2) należy zachować zasady uzbrojenia terenu obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego;

3) dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;

4) należy uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;

5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;

6) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

a) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz działek, na których są zlokalizowane:

- obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na ścianach budynków,

- dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, o których mowa w lit. a wyłącznie na połaciach dachów budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków niewidocznych z przestrzeni publicznych,

- na działkach, na których znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków nie dopuszcza się realizacji urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych wolnostojących,

b) obowiązuje zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych na obiecie wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych;

7) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

8) ustala się możliwość lokalizacji błękitno-zielonej infrastruktury, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) utrzymanie istniejących sieci i obiektów wodociągowych, z zapewnieniem możliwości ich modernizacji i rozbudowy; uzupełniającym źródłem zasilania w wodę mogą być także ujęcia własne, które pozostawia się do utrzymania, modernizacji i rozbudowy;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

3) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w terenach zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej dopuszcza się realizacje zbiorników przeciwpożarowych; wzdłuż istniejących i projektowanych sieci i urządzeń przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zabezpieczyć strefy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **odprowadzania ścieków i wód opadowych** ustala się:

1) utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej wchodzącej w skład kanalizacji realizowanej na terenie aglomeracji „Myślenice", opartej na głównym kolektorze sanitarnym sprowadzającym ścieki na oczyszczalnię;

2) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym, dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;

3) do odbioru wód opadowych lub roztopowych ustala się konieczność realizacji kanalizacji opadowej zamkniętej lub otwartej w postaci rowów izolowanych z urządzeniami zapewniającymi oczyszczanie do poziomu wymaganego przepisami odrębnymi;

4) dla każdej powierzchni szczelnej (przekraczającej 0,1 ha) obejmującej terenów dróg, dojazdów niewydzielonych, placów, zatok postojowych i utwardzonych parkingów - obowiązuje konieczność realizacji kanalizacji opadowej zakończonej urządzeniami oczyszczającymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wzdłuż istniejących i projektowanych sieci i urządzeń przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zabezpieczyć strefy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych na terenie użytkowanej posesji, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu gazowniczego** ustala się:

1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń systemu gazowniczego; odbiorcy zasilani są w gaz ziemny z gazociągów średniego ciśnienia, źródłem zasilania w gaz jest stacja redukcyjno-pomiarowa w Myślenicach (poza obszarem planu);

2) zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców wymaga rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej w oparciu o gazociągi istniejące;

3) dla istniejących i nowych sieci gazociągów przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zachować odległości podstawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu ciepłowniczego** ustala się:

1) sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz lokalne systemy grzewcze dla obsługi zespołu obiektów;

2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego** ustala się:

1) utrzymuje się istniejący przebieg linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych i kablowych) z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i przebudowy (w tym zmiany przebiegu);

2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o istniejące i planowane sieci i stacje transformatorowe; lokalizacja i ilość dodatkowych linii i stacji SN/nN wynikać będzie z bilansu potrzeb;

3) wskazuje się jako zasadę budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nN jako stacji napowietrznych lub wnętrzowych;

4) istniejące i planowane urządzenia i sieci elektroenergetyczne wymagają zachowania pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym ustala się:

1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami

odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Myślenice dotyczącymi gospodarki odpadami;

2) zakaz składowania i przetwarzania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;

3) zakaz zbierania i magazynowania odpadów z wyjątkiem, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;

5) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;

6) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki.

8. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej ustala się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28.

Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w wysokości 25%.

§ 29.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Myślenice.

§ 30.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Myślenicach

mgr Mirosław Fita