# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 13 czerwca 2023 r.

Poz. 4189



Elektronicznie podpisany przez:
Artur Słowik
Data: 2023-06-13 14:54:51


**UCHWAŁA* NR LVIII/451/2023**
**RADY GMINY TOMICE**

z dnia 2 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zygodowice**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), Rada Gminy Tomice po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tomice uchwalonego Uchwałą Nr 94/XIII/2000 Rady Gminy Tomice z dnia 24 marca 2000 roku, zmienionego Uchwałą Nr XV/118/2012 Rady Gminy Tomice z dnia 25 maja 2012 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXVIII/219/2013 Rady Gminy Tomice z dnia 25 października 2013 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXV/180/2017 Rady Gminy Tomice z dnia 31 marca 2017 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXI/277/2021 Rady Gminy Tomice z dnia 18 czerwca 2021 roku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zygodowice, obejmujący obszar miejscowości Zygodowice w granicach administracyjnych określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

**§ 2.** Integralną częścią planu są:

1) **Załącznik nr 1** – rysunek planu: w skali 1:2000;
2) **Załącznik nr 2** zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
3) **Załącznik nr 3** zawierający rozstrzygnięcie dotyczące sposobu 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;
4) **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym;
2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

---

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu o określonym sposobie zagospodarowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalne zbliżenie budynku do dróg publicznych, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię: schodów, ganków, daszków, wykuszy, balkonów, gzymsów i ryzalitów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,2 m;

5) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

6) **budynkach gospodarczych** – rozumie się przez to również budynki inwentarskie;

7) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to działalność, nie wymienioną w przepisach dotyczących określania rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi i zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, hałasu i drgań (wibracji), zanieczyszczenia powietrza, odorów;

8) **uciążliwości** – rozumie się przez to zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi lub zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i drgania (wibracje), zanieczyszczenie powietrza, odory;

9) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący łącznie: obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego; obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%); obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%), których zasięgi zostały wskazane na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;

10) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 10%** – należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%), którego granica została wskazana na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;

11) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 1%** – należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), którego granica została wskazana na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;

12) **obszarze wystąpienia powodzi 0,2%** – należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%), którego granica została wskazana na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;

13) **osuwiskach aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych** – należy przez to rozumieć tereny tych osuwisk, których zasięgi zostały wskazane na rysunku planu na podstawie opracowania pn. „System Osłony Przeciwosuwiskowej” („SOPO”).

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne

**§ 4.** 1. Następujące elementy, **występujące** na rysunku planu, są **ustaleniami obowiązującymi** niniejszego planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, o których mowa w § 5, pkt. 1 niniejszej uchwały;

4) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7, pkt. 1 niniejszej uchwały;

5) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania, do których dodaje się na początku symbol cyfrowy oznaczający kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych:

a) **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MNU** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) **MNU(O)** – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, położone w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych lub nieaktywnych,

d) **MNU(ZZ)** – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

e) **RM** – Tereny zabudowy zagrodowej,

f) **RM(O)** – Tereny zabudowy zagrodowej, położone w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych lub nieaktywnych,

g) **RM(ZZ)** – Tereny zabudowy zagrodowej, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

h) **U1** – Tereny usług publicznych,

i) **US** – Tereny sportu i rekreacji,

j) **KDZ** – Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,

k) **KDL** – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,

l) **KDD** – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

m) **KP** – Tereny ciągów pieszo-jezdnych,

n) **ZL** – Tereny leśne,

o) **ZL(ZZ)** – Tereny leśne, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

p) **ZE** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych,

q) **ZE(ZZ)** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

r) **Z.ZL** – Tereny zalesień,

s) **R** – Tereny rolne,

t) **R(ZZ)** – Tereny rolne, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

u) **WS** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Następujące elementy nie występujące na rysunku planu **są ustaleniami obowiązującymi niniejszego planu**:

1) minimalne odległości nowej zabudowy od istniejących i projektowanych ciągów pieszo-jezdnych i od projektowanych dróg wewnętrznych, o których mowa w § 5, pkt 2 niniejszej uchwały;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem WS, o których mowa w § 5, pkt 3 niniejszej uchwały;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu cieków wodnych nie wyznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 5, pkt 4 niniejszej uchwały.

3. Następujący element występujący na rysunku planu jest **informacją dodatkową, nie stanowiącą ustaleń niniejszego planu**:

1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

2) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 10%;

3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1%;

4) granica obszaru wystąpienia powodzi 0,2%;

5) osuwiska aktywne, okresowo aktywne i nieaktywne;

6) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Spytkowice”.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, określające dopuszczalne położenie nowych budynków od dróg publicznych;

2) ustala się minimalne odległości nowej zabudowy od istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, określające dopuszczalne położenie nowych budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę, mierzone od ich osi:

   a) drogi wewnętrzne - odległość budynków: minimum 8 m,

   b) ciągi pieszo-jezdne - odległość budynków: minimum 8 m,

   c) dopuszcza się zmniejszenie odległości budynków, o których mowa w lit. a i b pod warunkiem, że nie naruszy to warunków technicznych drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem WS, w odległości 15 m od linii rozgraniczających tereny WS; w terenach pomiędzy tymi liniami a liniami rozgraniczającymi tereny WS nie dopuszcza się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych;

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu cieków wodnych nie wyznaczonych na rysunku planu, w odległości 5 m od ich brzegu; w terenach pomiędzy tymi liniami a brzegiem cieków wodnych, nie dopuszcza się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

1) na całym obszarze objętym niniejszym planem uciążliwość będąca wynikiem działalności związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, działalności usługowej lub działalności produkcyjnej nie może wykraczać poza granice działki lub działek, na których jest prowadzona;

2) na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje nakaz wyposażenia nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej w urządzenia do odprowadzania ścieków oraz nakaz podłączenia jej do sieci kanalizacyjnej w terenach objętych systemami odprowadzania i oczyszczania ścieków; w terenach, na których nie funkcjonują systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków, do czasu ich realizacji, możliwe jest stosowanie tymczasowych rozwiązań wymienionych w § 12, pkt. 3, lit. c niniejszej uchwały;

3) na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje zakaz wprowadzania do środowiska ścieków nieczyszczonych;

4) na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje stosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia opartych na najlepszych, dostępnych technikach;

5) we wszystkich terenach, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 5 niniejszej uchwały, dopuszcza się roboty związane z utrzymaniem cieków wodnych przepływających przez te tereny, zgodnie z obowiązkami administratorów wód określonymi w przepisach odrębnych;

6) obowiązuje zachowanie ciągłości cieków wodnych (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu).

**§ 7.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

1) wyznacza się na rysunku planu obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

   a) kapliczka przydrożna z drugiej połowy XIX wieku, oznaczona na rysunku planu nr 1,

   b) kapliczka przydrożna z drugiej połowy XIX wieku, oznaczona na rysunku planu nr 2,

   c) dom mieszkalny, drewniany z 1920 r., oznaczony na rysunku planu nr 3,

   d) dom mieszkalny, drewniany z 1930 r., oznaczony na rysunku planu nr 4,

   e) dom mieszkalny, murowany z 1897 r., oznaczony na rysunku planu nr 5,

   f) dom mieszkalny, drewniany z 1914 r., oznaczony na rysunku planu nr 6;

2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 ustanawia się następujące zasady ich ochrony:

a) zakazuje się przekształcania budynków zabytkowych oraz zabytkowych obiektów małej architektury powodującego obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,

b) dopuszcza się remonty budynków zabytkowych oraz zabytkowych obiektów małej architektury pod warunkiem zachowania ich formy, gabarytów i detali architektonicznych,

c) w przypadku montowania na budynkach zabytkowych paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych dopuszcza się ich lokalizowanie jedynie na połaciach dachowych niewidocznych z przestrzeni publicznych a ponadto zakazuje się lokalizowania ich na ścianach budynków zabytkowych,

d) na działkach na których znajdują się budynki zabytkowe lub zabytkowe obiekty małej architektury zakazuje się lokalizowania roślinności, urządzeń, budynków i innych obiektów budowlanych przesłaniających fasadę budynku zabytkowego lub zabytkowego obiektu małej architektury.

**§ 8.** Ustalenia z zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**:

1) wskazuje się na rysunku planu:

a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem powodziowym, zawarte w § 9, pkt. 1 niniejszej uchwały,

b) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 10%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

c) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

d) granicę obszaru wystąpienia powodzi 0,2%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,

e) osuwiska aktywne, okresowo aktywne i nieaktywne, w obrębie których obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi dla terenów przeznaczonych do zabudowy, zawarte w § 9, pkt. 2 niniejszej uchwały,

f) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Spytkowice", dla którego obowiązują przepisy odrębne;

2) wyznacza się na rysunku planu obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków wymienione w § 7, pkt 1 niniejszej uchwały, dla których obowiązują przepisy zawarte w § 7, pkt 2 niniejszej uchwały;

3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację syren alarmowych służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony przed zagrożeniem powodziowym i zagrożeniem ruchami masowymi ziemi**:

1) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt. 7 niniejszej uchwały, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;

2) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt. 7 niniejszej uchwały, położonych w zasięgu osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych lub nieaktywnych w przypadku realizacji nowych obiektów budowlanych obowiązuje postępowanie zgodne z zasadami wynikającymi ze skomplikowanych warunków gruntowych posadawiania obiektów budowlanych.

**§ 10.** Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości**:

1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) regulacja granic własności w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów może nastąpić w ramach czynności cywilnoprawnych;

3) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego;

4) powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym, położonej w poszczególnych kategoriach terenu nie może być mniejsza niż:

   a) MN - 600 m²,

   b) MNU, MNU(O), MNU(ZZ) - 800 m²,

   c) U1 - 1000 m²;

5) zakazuje się wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 5 metrów oraz wydzielania działek stanowiących dojazdy do istniejącej lub nowej zabudowy o szerokości mniejszej niż 5 metrów;

6) ustala się kąt nachylenia granicy wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, nie mniejszy niż 1˚ i nie większy niż 90˚;

7) wymienione w pkt. 4 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze, place manewrowe, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich a także w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;

8) wymienione w pkt. 5 minimalne szerokości frontu działki nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich a także w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;

9) ustalenia zawarte w pkt 5 - 8 nie dotyczą terenów zabudowy zagrodowej RM, RM(O) i RM(ZZ), dla których powierzchnia oraz inne parametry nowo wydzielanych działek, powinny spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenów zabudowy zagrodowej RM, w których dopuszcza się lokalizację innych rodzajów zabudowy, dla których stosownie do planowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości będących przedmiotem podziału geodezyjnego mogą mieć zastosowanie ustalenia zawarte w pkt 4.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące **zasad obsługi, budowy i rozbudowy systemów komunikacji**:

1) układ drogowy w obszarze objętym niniejszym planem stanowią następujące elementy:

   a) **KDZ** – istniejące publiczne drogi zbiorcze,

   b) **KDL** – istniejące publiczne drogi lokalne,

   c) **KDD** – istniejące publiczne drogi dojazdowe,

   d) **KP** – istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne;

2) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 5 niniejszej uchwały, układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy do działek;

3) we wszystkich terenach, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 5 niniejszej uchwały, dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pod warunkiem zachowania zgodności z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas KDZ, KDL, KDD i KP;

5) w terenach dróg publicznych klasy KDZ dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy i urządzeń zlokalizowanych poza liniami granicznymi pasa drogowego za zgodą właściwego zarządcy drogi;

6) w terenach dróg publicznych klasy KDL i KDD dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń zlokalizowanych poza liniami granicznymi pasa drogowego za zgodą właściwego zarządcy drogi;

7) ustala się obowiązek zapewnienia, przez użytkowników terenów przeznaczonych do zabudowy miejsc postojowych lub parkingowych w granicach działki budowlanej, w ilości określonej w ustaleniach dla poszczególnych kategorii terenów;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenów przeznaczonych pod zabudowę odbywać się będzie z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych; dopuszcza się obsługę działek budowlanych, nie przylegających bezpośrednio do dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych poprzez nowo wyznaczane dojazdy wewnętrzne lub ciągi piesze, oraz poprzez ustanowienie ich obsługi komunikacyjnej w drodze czynności cywilno-prawnych,

b) lokalizacja, w terenach przeznaczonych pod zabudowę, obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub działalności o charakterze publicznym, wymaga lokalizacji zjazdu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące **zasad obsługi, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej**.

1) w zakresie ogólnym ustala się:

a) utrzymanie lokalizacji i przebiegu istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,

b) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 5 niniejszej uchwały, za wyjątkiem terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, z zastrzeżeniem lit. c oraz z zastrzeżeniem § 21, ust. 5, i § 22, ust. 6 niniejszej uchwały, dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, telekomunikacji, w sposób nie wykluczający możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i zabudowy określonymi w niniejszej uchwale,

c) w terenach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, telekomunikacji, pod warunkiem braku konieczności wyłączenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) głównymi źródłami zasilania w wodę będą własne ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych zlokalizowane na terenie gminy Tomice a w razie potrzeby ujęcia wód zlokalizowane na terenie gmin sąsiednich,

b) zaopatrzenie w wodę będzie się odbywało poprzez:

- zbiorowe systemy zaopatrzenia w wodę o średnicach sieci wodociągowej od ø 40 mm do ø 1500 mm, funkcjonujące w oparciu o ujęcia wody wymienione w lit. a,

- indywidualne ujęcia wody;

c) nakazuje się wyposażenie nowoprojektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne,

d) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych** ustala się:

a) system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą, przewidzianą do niezbędnej rozbudowy, zbiorczą oczyszczalnię ścieków w Radoczy,

b) głównymi elementami systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będą sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjne i tłoczne o średnicach od ø 40 mm do ø 500 mm, przepompownie sieciowe i przydomowe, a także inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia i sieci, których parametry techniczne będą dostosowane do lokalnych wymagań w tym zakresie,

c) do czasu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych dopuszcza się:

- indywidualne lub grupowe (przydomowe) oczyszczalnie ścieków,
- gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z systematycznym wywozem ścieków do punktów zlewnych,

d) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków;

4) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

a) przez obszar niniejszego planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) 15kV, linie niskiego napięcia (NN) oraz na obszarze niniejszego planu zlokalizowane są stacje transformatorowe SN/0,4 kV,

b) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będą istniejące i nowo realizowane napowietrzne lub kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) 15 kV, wyprowadzone ze stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN (GPZ – Główne Punkty Zasilania), usytuowanych poza granicami terenu objętego planem (GPZ Wadowice, GPZ Zator) oraz istniejące i nowo realizowane stacje transformatorowe SN/0,4 kV,

c) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących lub nowo realizowanych napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (NN), w oparciu o istniejące i nowo realizowane stacje transformatorowe SN/0,4 kV w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym; tereny na których zostaną zlokalizowane wolnostojące stacje transformatorowe SN/0,4kV w wykonaniu wnętrzowym, powinny mieć powierzchnię minimalną, niezbędną do usytuowania planowanych stacji, lecz nie większą niż 120 $m^2$,

d) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) i wokół stacji transformatorowych SN/0,4 kV, o których mowa w lit. a oraz wzdłuż nowo realizowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) oraz wokół nowo realizowanych stacji transformatorowych SN/0,4 kV obowiązują strefy techniczne, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych,

e) w strefach technicznych, których mowa w lit. d, zakazuje się ponadto sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej w odległości do 5,5 m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) oraz w promieniu 5 m od stacji transformatorowych;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

a) przez obszar niniejszego planu przebiegają gazociągi średnioprężne i niskoprężne,

b) źródłem zaopatrzenia w gaz będzie istniejąca gazowa stacja redukcyjno – pomiarowa I stopnia, zlokalizowana w miejscowości Chocznia,

c) zasilanie w gaz odbywać się będzie poprzez istniejące i nowo realizowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia o średnicach od ø 32 mm do ø 500 mm,

d) wzdłuż istniejących gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych, o których mowa w lit. a oraz wzdłuż nowo realizowanych gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych obowiązują strefy kontrolowane, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z indywidualnych źródeł ciepła,

b) do zaopatrzenia w ciepło należy stosować rozwiązania techniczne wykorzystujące proekologiczne, wysokosprawne źródła energii, charakteryzujące się brakiem lub niską emisją zanieczyszczeń, takie jak paliwa stałe, gaz, olej opałowy, energia elektryczna czy odnawialne źródła energii;

7) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:

a) obsługa w zakresie telefonii i łączności przewodowej realizowana będzie w oparciu o istniejące i nowoprojektowane napowietrzne sieci telekomunikacyjne,

b) obsługa w zakresie telefonii i łączności bezprzewodowej realizowana będzie w oparciu o istniejące i nowoprojektowane stacje bazowe telefonii komórkowej,

c) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami;

8) w zakresie **gospodarka odpadami** ustala się obsługę zgodnie z warunkami obowiązującymi w gminie.

9) w zakresie **melioracji wodnych podstawowych** ustala się:

a) w przypadku realizacji nowej zabudowy w terenach zdrenowanych, obowiązek przełożenia sieci drenarskich dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych,

b) dopuszcza się odbudowę i remont urządzeń melioracji wodnych podstawowych, wynikających z bieżących potrzeb zabezpieczenia terenu gminy Tomice.

## Rozdział 3.
## *Przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy i zagospodarowania*

**§ 13.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN - 2MN** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;

3) budynków rekreacji indywidualnej;

4) obiektów małej architektury;

5) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;

6) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

7) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

8) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 4 niniejszej uchwały;

3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 % powierzchni działki;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

8) miejsca parkingowe i postojowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub postojowe.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość budynków mieszkaniowych: nie większa niż 11,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

4) wysokość budynków rekreacji indywidualnej: nie większa niż 7,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

5) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 6,0 m;

6) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 5, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 20 m;

8) dachy nowych budynków mieszkaniowych, gospodarczych, garaży i rekreacji indywidualnej należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 25º do 50º,

   b) dla budynków gospodarczych, garaży i rekreacji indywidualnej – od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego lub płaskiego;

9) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 8;

10) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 14.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU - 46MNU** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową nieuciążliwą.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:

1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;

3) budynków rekreacji indywidualnej; w tym przeznaczonych na wynajem;

4) obiektów magazynowych w zabudowie usługowej;

5) obiektów małej architektury;

6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;

7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

9) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 10MNU, 12MNU, 13MNU, 15MNU, 16MNU, 19MNU, 20MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 30MNU, 31MNU, 39MNU i 40MNU dopuszcza się ponadto lokalizację:

1) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego;

2) obiektów magazynowych w zabudowie produkcyjnej;

3) garaży związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym;

4) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 4 niniejszej uchwały;

3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa 40 % powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

8) miejsca parkingowe i postojowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub postojowe,

c) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 11,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

4) wysokość budynków rekreacji indywidualnej: nie większa niż 7,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

5) wysokość obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz obiektów magazynowych w zabudowie produkcyjnej: nie większa niż 11,5 m;

6) wysokość budynków usługowych i obiektów magazynowych w zabudowie usługowej: nie większa niż 9,0 m;

7) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 7,0 m;

8) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 30 m;

10) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych, garaży i rekreacji indywidualnej, a także obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – od 25º do 50º,

b) dla budynków gospodarczych, garaży i rekreacji indywidualnej, a także obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz obiektów magazynowych – od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu w tym dachu płaskiego;

11) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 10;

12) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

13) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, obiektów magazynowych oraz budynków usługowych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 15.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej położone w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych lub nieaktywnych MNU(O)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU(O) - 3MNU(O)** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową nieuciążliwą, z zastrzeżeniem ust. 7.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 7;

2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 7;

3) budynków rekreacji indywidualnej; w tym przeznaczonych na wynajem, z zastrzeżeniem ust. 7;

4) obiektów magazynowych w zabudowie usługowej, z zastrzeżeniem ust. 7;

5) obiektów małej architektury;

6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych, z zastrzeżeniem ust. 7;

7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 7;

8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

9) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy i urządzeń oraz roboty budowlane służące utrzymaniu istniejącej zabudowy i urządzeń, stanowiące realizację zaleceń wynikających z dokumentacji geotechnicznej lub dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, opracowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie, z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 4 niniejszej uchwały;

3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa 40 % powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

8) miejsca parkingowe i postojowe:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub postojowe,

   c) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 11,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

4) wysokość budynków rekreacji indywidualnej: nie większa niż 7,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

5) wysokość budynków usługowych i obiektów magazynowych: nie większa niż 9,0 m;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 7,0 m;

7) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 6, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 30 m;

9) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych, garaży i rekreacji indywidualnej oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – od 25º do 50º,

   b) dla budynków gospodarczych, garaży i rekreacji indywidualnej oraz obiektów magazynowych – od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;

10) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 9;

11) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

12) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku obiektów magazynowych i budynków usługowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 9, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 16.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią MNU(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU(ZZ) - 9MNU(ZZ)** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową nieuciążliwą, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

3) budynków rekreacji indywidualnej; w tym przeznaczonych na wynajem, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

4) obiektów magazynowych w zabudowie usługowej, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

5) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem ust. 5, pkt 4;

6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych, z zastrzeżeniem ust. 8;

7) miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 8;

8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

9) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 10%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 4 niniejszej uchwały;

3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa 40 % powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

8) miejsca parkingowe i postojowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub postojowe,

c) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) obiekty, budynki i garaże należy projektować:

a) bez podpiwniczenia,

b) z poziomem parteru wyniesionym minimum 0,30 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,

c) z zabezpieczeniem fundamentów przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q1%,

d) z zastosowaniem na poziomie parteru materiałów budowlanych odpornych na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi, itp.),

e) z zastosowaniem zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,

f) z uszczelnieniem przejść przez ściany i podłogi wszystkich przyłączy;

4) obiekty małej architektury należy projektować jako trwale związane z gruntem;

5) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 11,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

6) wysokość budynków rekreacji indywidualnej: nie większa niż 7,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

7) wysokość budynków usługowych i obiektów magazynowych: nie większa niż 9,0 m;

8) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 7,0 m;

9) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

10) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 30 m;

11) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych, garaży i rekreacji indywidualnej oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – od 25º do 50º,

b) dla budynków gospodarczych, garaży i rekreacji indywidualnej oraz obiektów magazynowych – od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;

12) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 11;

13) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

14) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku obiektów magazynowych i budynków usługowych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 9, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 17.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej RM** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM – 53RM** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów i urządzeń usług oraz produkcji związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;

2) obiektów magazynowych związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;

3) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;

4) obiektów agroturystycznych;

5) obiektów małej architektury;

6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;

7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

9) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 5RM, 6RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM, 37RM , 38RM i 39RM dopuszcza się ponadto lokalizację:

1) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych;

2) budynków usług nieuciążliwych i obiektów magazynowych w zabudowie usługowej lub produkcyjnej;

3) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego;

4) garaży związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym;

5) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 4 niniejszej uchwały;

3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

8) miejsca parkingowe i postojowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,

b) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych,

c) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 11,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

4) wysokość budynków usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego i gospodarczych oraz obiektów magazynowych: nie większa niż 11,5 m;

5) wysokość garaży: nie większa niż 8,0 m;

6) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 5, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;

8) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – od 25º do 50º,

b) dla zabudowy produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych – od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;

9) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 8;

10) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków usługowych, produkcyjnych i gospodarczych, a także obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz obiektów magazynowych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 18.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej położone w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych lub nieaktywnych RM(O)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM(O) – 4RM(O)** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową, z zastrzeżeniem ust. 7.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów i urządzeń usług oraz produkcji związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym, z zastrzeżeniem ust. 7;

2) obiektów magazynowych związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym, z zastrzeżeniem ust. 7;

3) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 7;

4) obiektów agroturystycznych, z zastrzeżeniem ust. 7;

5) obiektów małej architektury;

6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych, z zastrzeżeniem ust. 7;

7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 7;

8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

9) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

9) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy i urządzeń oraz roboty budowlane służące utrzymaniu istniejącej zabudowy i urządzeń, stanowiące realizację zaleceń wynikających z dokumentacji geotechnicznej lub dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, opracowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie, z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;

10) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 4 niniejszej uchwały;

11) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;

12) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;

13) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

14) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

15) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

16) miejsca parkingowe i postojowe:

d) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,

e) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych,

f) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 11,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

4) wysokość budynków usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz obiektów magazynowych: nie większa niż 11,5 m;

5) wysokość garaży: nie większa niż 8,0 m;

6) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 5, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;

8) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – od 25º do 50º,

b) dla zabudowy produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych – od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;

9) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 8;

10) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków usługowych, produkcyjnych i gospodarczych, a także obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz obiektów magazynowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 9, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 19.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią RM(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM(ZZ) – 3RM(ZZ)** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów i urządzeń usług oraz produkcji związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

2) obiektów magazynowych związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

3) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

4) obiektów agroturystycznych, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

5) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem ust. 5, pkt 4;

6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych, z zastrzeżeniem ust. 8;

7) miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 8;

8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.

9) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 10%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 4 niniejszej uchwały;

3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

8) miejsca parkingowe i postojowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,

b) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych,

c) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) obiekty, budynki i garaże należy projektować:

a) bez podpiwniczenia,

b) z poziomem parteru wyniesionym minimum 0,30 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,

c) z zabezpieczeniem fundamentów przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q1%,

d) z zastosowaniem na poziomie parteru materiałów budowlanych odpornych na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi, itp.),

e) z zastosowaniem zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,

f) z uszczelnieniem przejść przez ściany i podłogi wszystkich przyłączy;

4) obiekty małej architektury należy projektować jako trwale związane z gruntem;

5) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 11,5 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

6) wysokość budynków usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz obiektów magazynowych: nie większa niż 11,5 m;

7) wysokość garaży: nie większa niż 8,0 m;

8) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 5 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;

10) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – od 25º do 50º,

b) dla zabudowy produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych – od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;

11) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 10;

12) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

13) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków usługowych, produkcyjnych i gospodarczych, a także obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz obiektów magazynowych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 9, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 20.** 1. Wyznacza się **tereny usług publicznych U1** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U1 – 2U1** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu administracji, kultury, nauki, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) mieszkań w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;

2) usług komercyjnych nieuciążliwych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;

3) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji;

4) budynków gospodarczych, wiat i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;

5) obiektów małej architektury,

6) dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, placów manewrowych;

7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym; lub dopuszczalnym;

8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

9) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 10;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 4 niniejszej uchwały;

3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 % powierzchni działki;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

8) miejsca parkingowe i postojowe:

   a) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych,

   b) dla lokali mieszkalnych – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych nie większa niż 11,5 m;

4) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 6,0 m;

5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;

7) dachy nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

a) dla zabudowy usługowej i usługowo mieszkaniowej – od 25º do 50º,

b) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży – od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;

8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;

9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

10) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków gospodarczych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

1. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji US** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US** z przeznaczeniem podstawowym pod stadiony i boiska sportowe, hale sportowe, sale gimnastyczne, urządzenia sportowe.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) budynków biurowych i socjalnych;

2) usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach biurowych i socjalnych oraz w budynkach hal sportowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 20 % powierzchni użytkowej budynku;

3) budynków gospodarczych i wiat związanych z użytkowaniem podstawowym;

4) garaży związanych z użytkowaniem podstawowym;

5) obiektów małej architektury;

6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;

7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

9) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń:

a) w przypadku stadionów i boisk sportowych na warunkach określonych w ust. 1 - 3 i ust. 5 - 10 ,

b) w przypadku budynków biurowych i socjalnych, hal sportowych, sal gimnastycznych, budynków gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 11 i ust. 5 -10;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 4 niniejszej uchwały;

3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni terenu;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40 % powierzchni terenu;

7) miejsca parkingowe i postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki biurowe, socjalne, gospodarcze, wiaty i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość hal sportowych i sal gimnastycznych: nie większa niż 15,0 m;

4) wysokość budynków biurowych i socjalnych: nie większa niż 8,0 m;

5) wysokość budynków gospodarczych, wiat i garaży: nie większa niż 8,0 m;

6) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 5, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 30 m;

8) dachy nowych budynków biurowych i socjalnych, hal sportowych, sal gimnastycznych, budynków gospodarczych, wiat i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

a) dla budynków biurowych i socjalnych, hal sportowych, sal gimnastycznych – od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego, płaskiego lub łukowego,

b) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży – od 15º do 50º;

9) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych i socjalnych, hal sportowych, sal gimnastycznych, budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;

10) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego.

12) warunki określone w pkt 1 - 11 nie dotyczą stadionów i boisk sportowych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 21.** 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ - 2KDZ**; **tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL - 9KDL**; **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD - 5KDD**, z przeznaczeniem podstawowym pod drogi publiczne.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów i urządzeń stosownych do klasy drogi;

2) ciągów pieszych;

3) obiektów małej architektury;

4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 5;

6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

7) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.

5. W granicach terenów KDZ, KDL, KDD urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszą one warunków technicznych drogi.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 22.** 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo-jezdnych KP** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP - 24KP**; z przeznaczeniem podstawowym pod ciągi pieszo-jezdne.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiekty i urządzeń stosownie do klasy ciągu pieszo-jezdnego z zastrzeżeniem ust. 5;

2) ciągów pieszych i rowerowych;

3) obiektów małej architektury;

4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 6;

6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

7) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających dla ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.

5. W granicach terenów KP ustala się zakaz lokalizacji zatok autobusowych i urządzonych przystanków dla pasażerów.

6. W granicach terenów KP urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszą one warunków technicznych ciągu pieszo-jezdnego.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 23.** 1. Wyznacza się **tereny leśne ZL** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL – 74ZL** z przeznaczeniem podstawowym pod lasy.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zalesienia stanowiące uzupełnienie drzewostanu w terenach leśnych.

**§ 24.** 1. Wyznacza się **tereny leśne położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ZL(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL(ZZ) - 38ZL(ZZ)** z przeznaczeniem podstawowym pod lasy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 9, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 25.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych ZE** oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZE - 22ZE** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń o funkcjach ekologicznych i ochronnych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) zalesień stanowiących elementy obudowy biologicznej cieków wodnych;

2) zalesień stanowiących elementy zadrzewień śródpolnych;

3) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz niszczenia obudowy biologicznej cieków wodnych;

2) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 26.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ZE(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZE(ZZ) - 19ZE(ZZ)** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń o funkcjach ekologicznych i ochronnych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz niszczenia obudowy biologicznej cieków wodnych;

2) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 9, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 27.** 1. Wyznacza się **tereny zalesień Z.ZL** oznaczone na rysunku planu symbolami **1Z.ZL - 35Z.ZL** z przeznaczeniem podstawowym pod zalesienia.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) grunty rolne;

2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;

3) cieki wodne i urządzenia wodne.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z zachowaniem warunków określonych w § 17, ust. 4, pkt 1 -11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 50% w stosunku do stanu istniejącego.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, innej niż wymieniona w ust. 3, z zachowaniem warunków określonych w § 17, ust. 4, pkt 1 -11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia powierzchni istniejącej zabudowy oraz zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 30% w stosunku do stanu istniejącego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 28.** 1. Wyznacza się **tereny rolne R** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R - 10R** z przeznaczeniem podstawowym pod grunty rolne.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

2) zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

3) cieków wodnych i urządzeń wodnych;

4) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z zachowaniem warunków określonych w § 17, ust. 4, pkt 1 -11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 50% w stosunku do stanu istniejącego.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, innej niż wymieniona w ust. 3, z zachowaniem warunków określonych w § 17, ust. 4, pkt 1 -11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia powierzchni istniejącej zabudowy oraz zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 30% w stosunku do stanu istniejącego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 29.** 1. Wyznacza się **tereny rolne położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią R(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R(ZZ) - 5R(ZZ)** z przeznaczeniem podstawowym pod grunty rolne.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

2) cieków wodnych i urządzeń wodnych;

3) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 9, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 30.** 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS - 11WS** z przeznaczeniem podstawowym pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) przepraw mostowych, kładek pieszych i rowerowych;

2) urządzeń wodnych;

3) murów oporowych, bulwarów, nabrzeży;

4) zieleni stanowiącej elementy obudowy biologicznej cieków wodnych.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 31.** Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, MNU(O), RM – 20% wzrostu wartości nieruchomości;

2) dla pozostałych terenów – 5% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Paweł Adamik**

## USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### Ustalenia obowiązujące planu

#### Ustalenia ogólne

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania

#### Oznaczenia i symbole identyfikacyjne terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

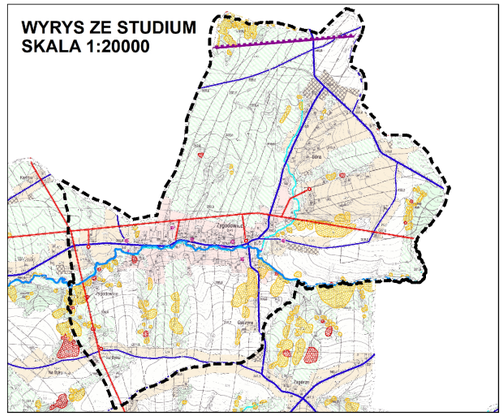
- MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNJ – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MNJO – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej położone w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych, nieaktywnych lub terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi
- MNJ/ZZ – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- RM – Tereny zabudowy zagrodowej
- RMO – Tereny zabudowy zagrodowej położone w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych, nieaktywnych lub terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi
- RM/ZZ – Tereny zabudowy zagrodowej położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- U1 – Tereny usług publicznych
- US – Tereny sportu i rekreacji
- KDZ – Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej
- KDL – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
- KDD – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
- KP – Tereny ciągów pieszo-jezdnych
- ZL – Tereny leśne
- ZL/ZZ – Tereny leśne, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- ZE – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych
- ZE/ZZ – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- ZZL – Tereny zalesień
- R – Tereny rolne
- R/ZZ – Tereny rolne, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- WS – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

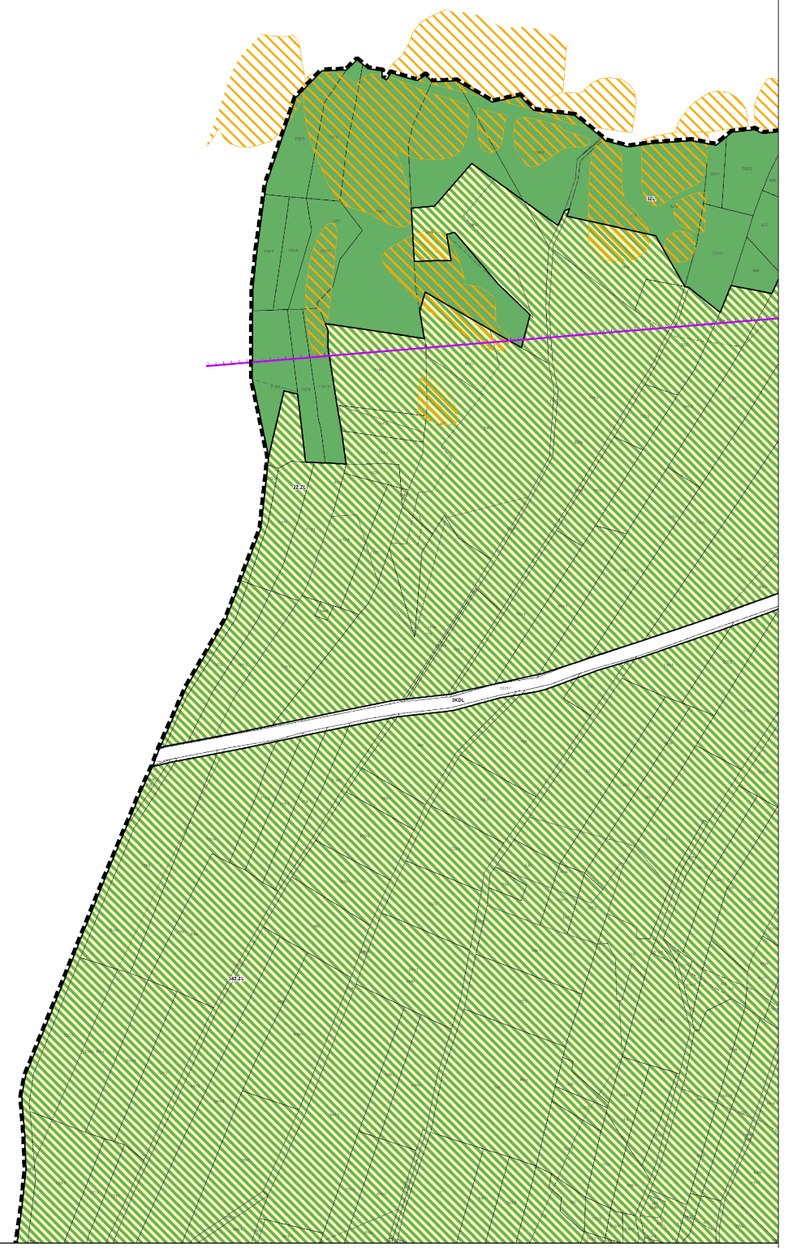
#### Oznaczenia inne

- Nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych
- Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków

#### Informacje dodatkowe nie stanowiące ustaleń planu

- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 10%
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1%
- Granica obszaru wystąpienia powodzi 0,2%
- Osuwiska aktywne
- Osuwiska okresowo aktywne
- Osuwiska nieaktywne
- Granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Spytkowice"




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ZYGODOWICE

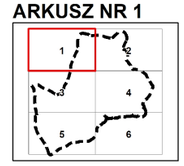
## RYSUNEK PLANU

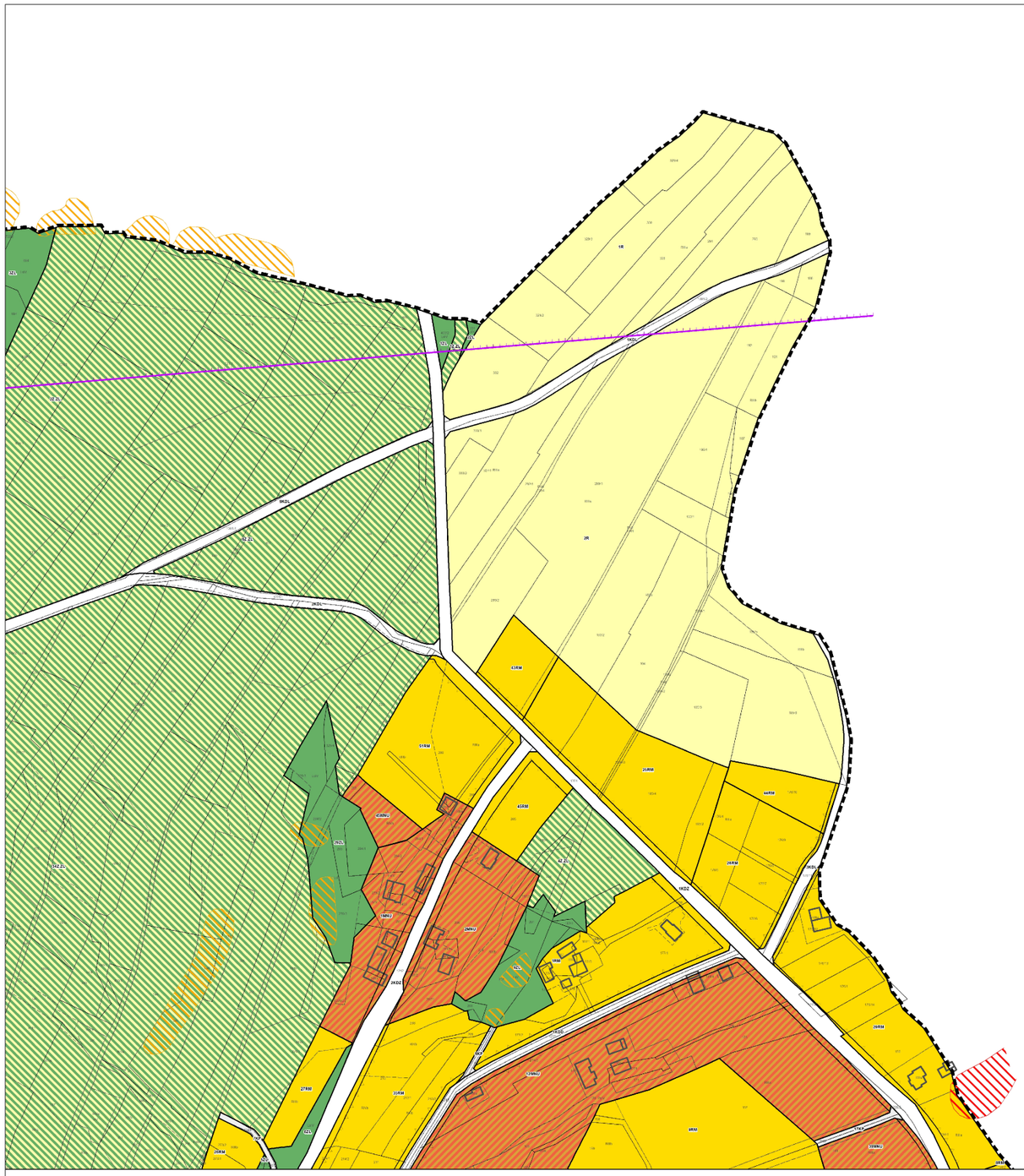
## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/451/2023 RADY GMINY TOMICE Z DNIA 2 CZERWCA 2023 ROKU

**SKALA 1:2000**

0 20 40 60 80 100 200 metrów

**ARKUSZ NR 1**





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ZYGODOWICE**

**RYSUNEK PLANU**

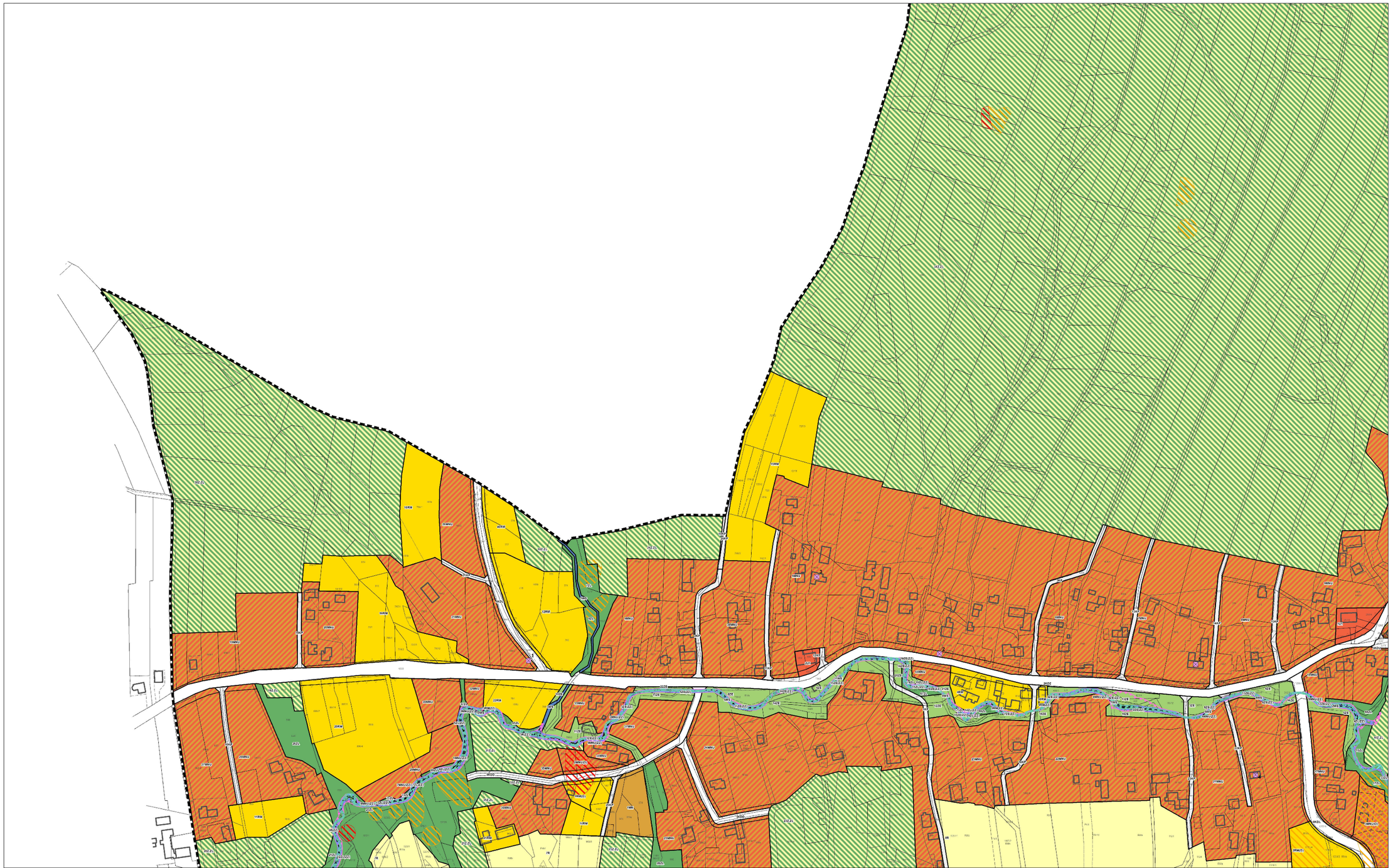
**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/451/2023 RADY GMINY TOMICE Z DNIA 2 CZERWCA 2023 ROKU**

**SKALA 1:2000**

0 20 40 60 80 100 200 metrów

**ARKUSZ NR 2**





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ZYGODOWICE**

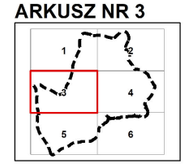
**RYSUNEK PLANU**

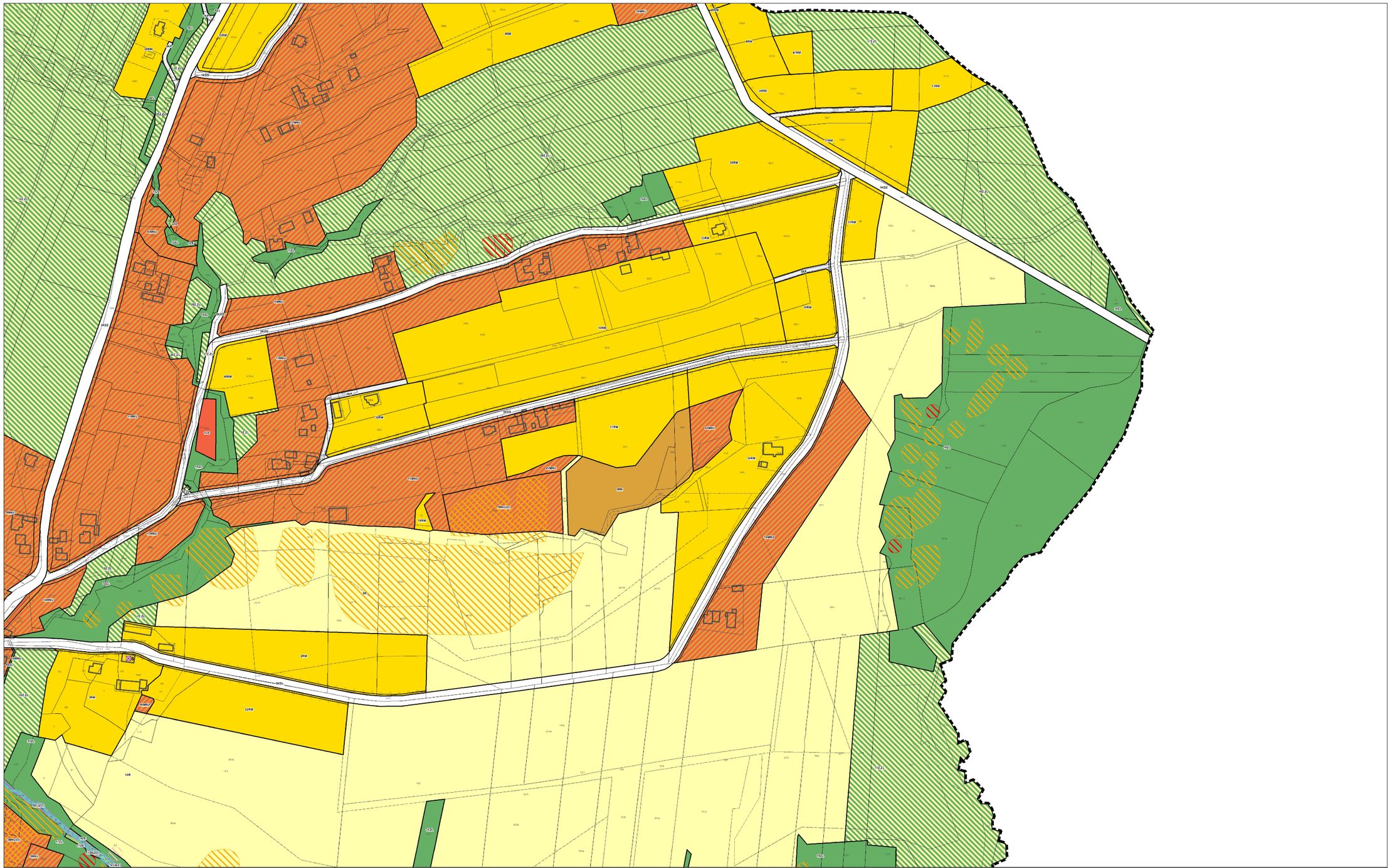
**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/451/2023 RADY GMINY TOMICE Z DNIA 2 CZERWCA 2023 ROKU**

**SKALA 1:2000**

0 20 40 60 80 100 200 metrów

**ARKUSZ NR 3**





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ZYGODOWICE**

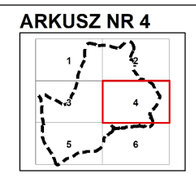
**RYSUNEK PLANU**

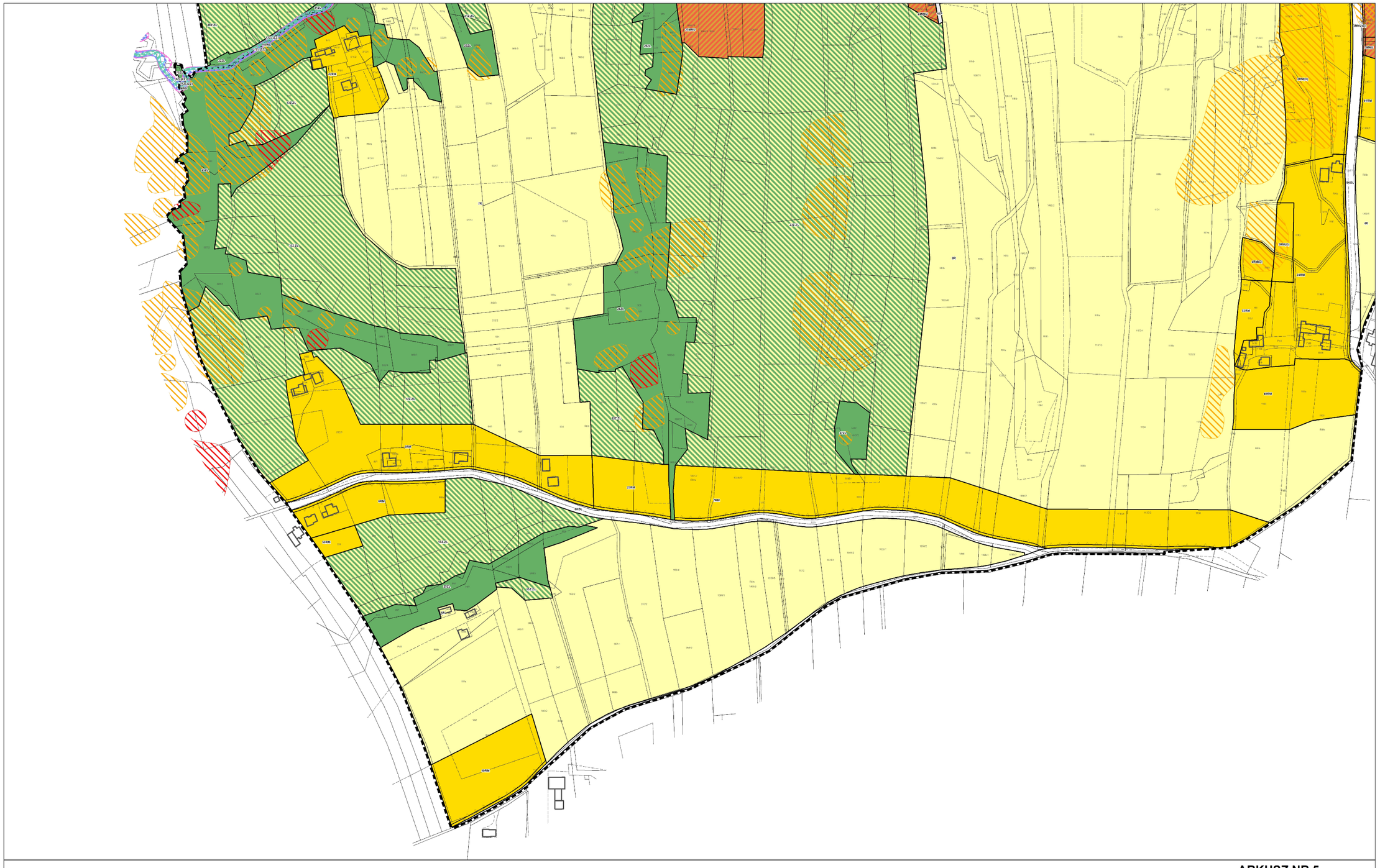
**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/451/2023 RADY GMINY TOMICE Z DNIA 2 CZERWCA 2023 ROKU**

**SKALA 1:2000**

0 20 40 60 80 100 200 metrów

**ARKUSZ NR 4**





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ZYGODOWICE**

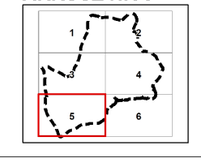
**RYSUNEK PLANU**

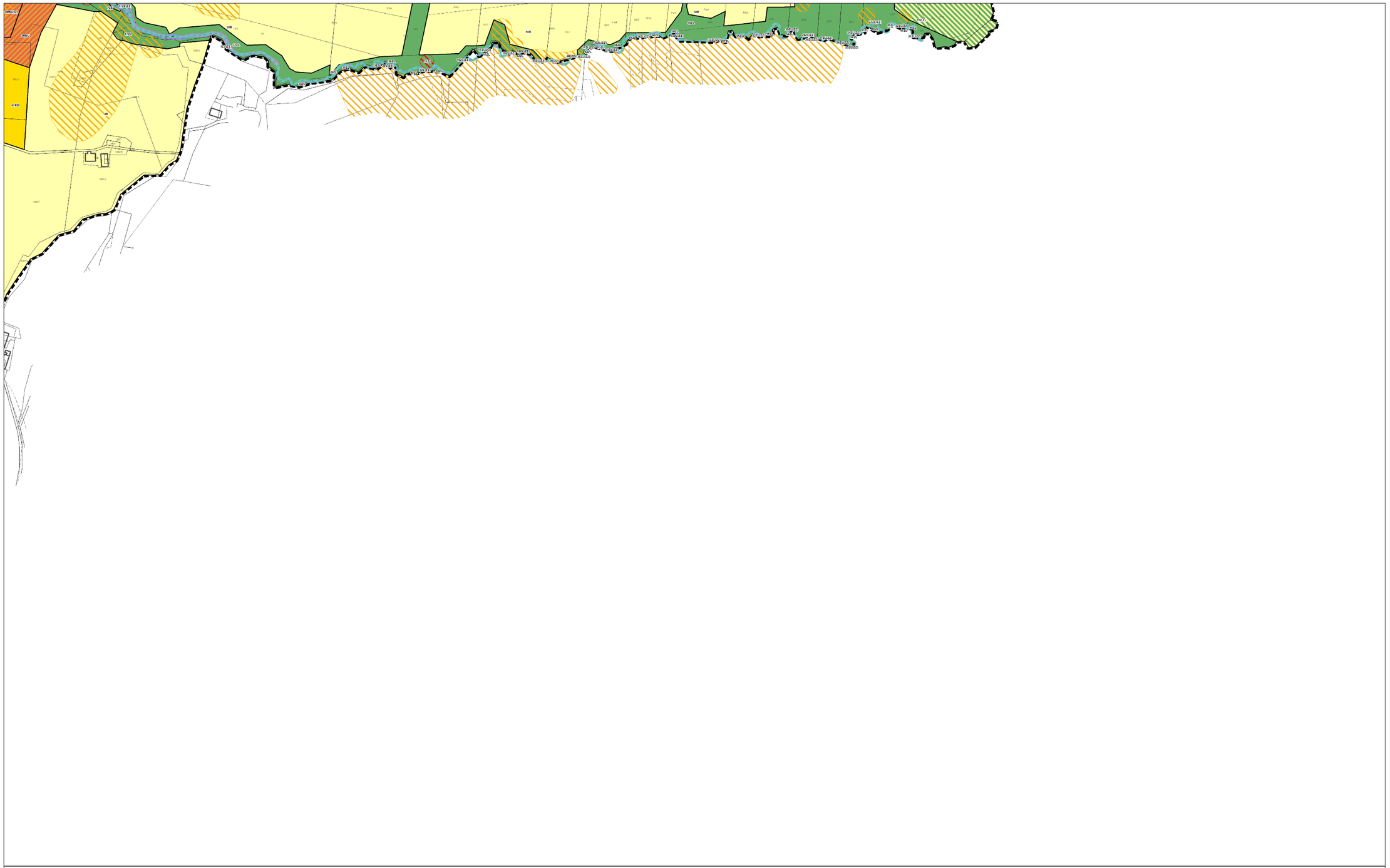
**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/451/2023 RADY GMINY TOMICE Z DNIA 2 CZERWCA 2023 ROKU**

**SKALA 1:2000**

0 20 40 60 80 100 200 metrów

**ARKUSZ NR 5**





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ZYGODOWICE**

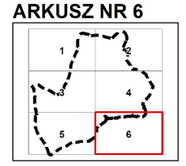
**RYSUNEK PLANU**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/451/2023 RADY GMINY TOMICE Z DNIA 2 CZERWCA 2023 ROKU**

**SKALA 1:2000**

0 20 40 60 80 100 200 metrów

**ARKUSZ NR 6**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/451/2023
Rady Gminy Tomice
z dnia 2 czerwca 2023 r.

# SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ZYGODOWICE

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomice - załącznik do Uchwały Nr LVIII/451/2023 z dnia 2 czerwca 2023 roku | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nie-uwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | 16.03.2023 | Anonimizacja danych. | Zwracam się z ponowną prośbą o zmianę przeznaczenia części działek na tereny zabudowy mieszkaniowej (mieszkaniowo-usługowej). | 185/4, 193/2 Zygodowice | **25RM, 2R** | - Zarządzenie Nr 58/2023 Wójta Gminy Tomice z dnia 27 kwietnia 2023 roku | | - | **Negatywnie.** Części przedmiotowych działek na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Ze względu na występowanie na nich użytków rolnych, gruntów ornych klasy RIIIa, konieczne było wystąpienie z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją DNI.tr.602.358.2022 z dnia 29 grudnia 2022 roku nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na częściach przedmiotowych działek. W związku z powyższym w celu umożliwienia, dla właścicieli gruntów będących rolnikami, lokalizacji zabudowy zagrodowej, która zgodnie z przepisami odrębnymi jest gruntem rolnym, wyznaczono na nich teren zabudowy zagrodowej. |
| 2 | 16.03.2023 | Anonimizacja danych. | Zwracam się z ponowną prośbą o zmianę przeznaczenia części działek na tereny zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. Są to jedyne moje działki, na których chciałbym w najbliższej przyszłości wybudować dom. | 121/3, 121/5, 121/7, 121/9 Zygodowice | **13RM, 36RM, 8KP, 17Z.ZL** | - Zarządzenie Nr 58/2023 Wójta Gminy Tomice z dnia 27 kwietnia 2023 roku | | - | **Negatywnie.** Część działki nr 121/3 i działka nr 121/7 na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tomice. Ze względu na występowanie na nich użytków rolnych, gruntów ornych klasy RIIIa, konieczne było wystąpienie z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją DNI.tr.602.358.2022 z dnia 29 grudnia 2022 roku nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na częściach przedmiotowych działek. W związku z powyższym w celu umożliwienia, dla właścicieli gruntów będących rolnikami, lokalizacji zabudowy zagrodowej, która zgodnie z przepisami |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | odrębnymi jest gruntem rolnym, wyznaczono na nich teren zabudowy zagrodowej.<br>Pozostała części działki nr 121/3 i działka nr 121/9 znajdują się w terenach nie przeznaczonych w obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tomice pod zabudowę. Natomiast działka 121/5, ze względu na parametry jej wydzielenia, spełnia funkcję działki stanowiącej dojazd do okolicznych działek. |
| 3 | 20.03.2023 | Anonimizacja danych. | W związku z możliwością przesłania uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko wsi Zygodowice chcę zgłosić moje uwagi:<br>1/. Plan &7 pkt. 1, Prognoza pkt. 8.11.<br>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.<br>Nie uwzględniona jest dzwonnica z roku 1880, która jest świadkiem historii wielu pokoleń Zygodowian.<br>Dzwonek wzywał do pracy na polach pańszczyźnianych, dzieci do szkoły, informował o pożarze, dzwoniono, do niedawna, informując tym o śmierci mieszkańca Zygodowic.<br>2/. Prognoza pkt. 9.2, pkt. 14/11, pkt. 14.3 i w innych.<br>Mowa tylko o lesie Bachowiec a Zygodowice granicą z lasami Tłuczańskim, Byrzynkiem, Kubarkowym, tam też są pola uprawne przy granicy i jakieś oddziaływania środowiskowe, migracja zwierzyny dzików, saren między tymi lasami, niszczenie upraw, warzyw.<br>Nie ma nigdzie mowy o chorobie drzew jesionów, które przewracają się, zwłaszcza przy ciekach wodnych i stanowią niekiedy zagrożenie dla mieszkańców Zygodowic.<br>3/. Prognoza pkt. 10.11.<br>Negatywne czynniki.<br>Droga powiatowa 1772K Wyźrał-Ryczów przebiega przez Zygodowice-Góra i jest na niej bardzo duży ruch, hałas i spaliny, negatywnie wpływające na środowisko i są uciążliwe.<br>4/. Prognoza pkt. 14.2 str. 52.<br>Błąd w treści (Lgota).<br>5/. Nie ma też nigdzie mowy o planie zagospodarowania budynku szkoły, w której to miał powstać Dom Seniora. | | | - Zarządzenie Nr 58/2023 Wójta Gminy Tomice z dnia 27 kwietnia 2023 roku | | - | **Negatywnie (odnośnie pkt 1/.).**<br>Wprowadzenie do ustaleń planu dzwonnicy z 1880 roku, powinno zostać poprzedzone wpisaniem jej do Gminnej Ewidencji Zabytków. Po ujęciu jej w Gminnej Ewidencji Zabytków, przy okazji najbliższych prac nad planem miejscowym, będzie mogła ona być ujęta w ustaleniach planistycznych dotyczących jej ochrony.<br>**Informuje się (odnośnie pozostałych punktów)**, że przedstawione uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko maja cenny, poznawczy charakter, nie wpływają one jednak w zasadniczy sposób na jej merytoryczną zawartość i wnioski z niej wypływające. Ponadto, należy zwrócić uwagę, że tego typu opracowania, jak prognozy oddziaływania na środowisko, w dużej mierze bazują na materiałach publikowanych i nie można w nich znaleźć informacji, które zostały przedstawione w uwadze.<br>Błąd pisarski na str. 52 zostanie poprawiony.<br>Zagadnienia związane z planami powstania Domu Seniora w budynku szkoły powinny być uwzględnione w strategii rozwoju gminy, a dopiero potem przeniesione do planu miejscowego. |
| 4 | 06.04.2023 (w formie pisemnej oraz w formie elektronicznej) | Anonimizacja danych. | W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zygodowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zagospodarowania przestrzennego, wnoszę poniższe uwagi:<br>1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 37RM, wnoszę o zmianę przeznaczenia z terenu zabudowy zagrodowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.<br>Uzasadnienie:<br>Na terenie 37RM zarówno plan obowiązujący, jak i projekt planu dopuszcza lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych (§ 17 ust. 3 pkt 1 projektu planu.<br>Teren ten uzyskał zgodę na zmianę | 76/1, 76/2, 76/3, 77/1, 77/2, 78, 120/1, 120/1, 1228/3, 1228/4 Zygodowice | **37RM, 1KDZ, 8KP, 16Z.ZL** | - Zarządzenie Nr 58/2023 Wójta Gminy Tomice z dnia 27 kwietnia 2023 roku | | - | **Negatywnie.**<br>Odnośnie pkt 1. W wymienionym w uwadze terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 37RM, gdzie zgodnie z zapisami zawartymi w § 17 ustaleń tekstowych projektu planu przeznaczeniem podstawowym tego terenu jest zabudowa zagrodowa, w ramach tego terenu dopuszcza się lokalizację między innymi: budynków mieszkaniowych jednorodzinnych; budynków usług nieuciążliwych i obiektów magazynowych w zabudowie usługowej lub produkcyjnej; obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz garaży związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym. Oznacza to, że są one |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w toku wcześniejszych procedur planistycznych.<br>Zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomice, dla terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej RM1 (w których zlokalizowane są dz. ew. nr 120/1, 120/1, 1228/3, 1228/4) *dopuszcza się wyodrębnienie w ramach ustaleń planów miejscowych terenów o funkcjach jednorodnych (np. zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , zabudowa usługowa, zabudowa sportowa i rekreacyjna).*<br>W związku z powyższym wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 37RM na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.<br>2. W przypadku gdyby powyższa zmiana (wnioskowana w pkt: 1) nie byłaby formalnie możliwa (z powodu nieznanych mi uwarunkowań), wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w terenie 37RM – zgodnie z minimalną powierzchnią nowo wydzielanych działek budowlanych określoną w studium – odrębnie dla zabudowy zagrodowej realizowanej na tym terenie i odrębnie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.<br>Uzasadnienie:<br>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MN minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 600 m2, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie RM37 – 3000 m2, co stanowi znaczne ograniczenie zainwestowania, a nie wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomice.<br>Grunty otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zatem ustalenie mniejszej powierzchni działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej na terenie 37RM jest możliwe w projekcie planu miejscowego, tym bardziej, że wynika to z zapisów Studium.<br>3. Dla części terenu 16Z.ZL (dz. ew. 76/2, 76/3, 77/1, 77/2, 76/1) wnoszę o zmianę przeznaczenia:<br>- użytków rolnych (dz. ew. nr. 76/2, 76/3 i części działek 77/1, 77/2, 76/1 o użytku R) na tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,<br>- użytków leśnych (części działek 77/1, 77/2, 76/1 o użytku Ls) na tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.<br>Uzasadnienie:<br>Wnioskowana zmiana jest podyktowana przede wszystkim faktycznym sposobem użytkowania gruntów.<br>Nie planuje się na przedmiotowych działkach zalesiania gruntów rolnych klasy III, który jest gruntem o wysokiej przydatności rolniczej. Do zalesiania powinno przeznaczać się grunty klas | | | | | | traktowane na równi z obiektami przeznaczenia podstawowego i mogą być lokalizowane w tym terenie zgodnie z zamierzeniami potencjalnego inwestora. Zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna są odrębnymi rodzajami zabudowy a ustalenia projektu planu wyraźnie wskazują na możliwość lokalizacji w tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a więc innej niż zabudowa zagrodowa, którą mogliby realizować tylko rolnicy.<br>Odnośnie pkt 2. W kwestii możliwości wykonywania podziałów geodezyjnych działek w terenach RM, to zapisy w tym zakresie zostały zawarte w § 10 pkt 9 ustaleń projektu planu i maja następującą treść: „ustalenia zawarte w pkt 5 - 8 nie dotyczą terenów zabudowy zagrodowej RM, RM(O) i RM(ZZ), dla których powierzchnia oraz inne parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, powinny spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych”. Z ustaleń tych wynika, że minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 30 arów powinna być stosowana w przypadku dokonywania podziałów związanych z zabudową zagrodową lub produkcją rolniczą, tak jak to jest określone w przepisach odrębnych w tym zakresie, natomiast w przypadku innych rodzajów zabudowy dopuszczonych w wybranych terenach RM (w tym terenie 37RM), zastosowanie powinny mieć zapisy projektu planu zawarte w § 10 pkt 4 jego ustaleń, stosownie do planowanych sposobów zagospodarowania będących przedmiotem podziału nieruchomości.<br>Odnośnie pkt 3. W wymienionym w uwadze terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 16Z.ZL, gdzie zgodnie z zapisami zawartymi w § 27 ustaleń tekstowych projektu planu przeznaczeniem podstawowym tego terenu są zalesienia, w ramach tego terenu dopuszcza się między innymi: grunty rolne. Oznacza to, że użytkowanie rolnicze gruntów w tym terenie jest traktowane na równi z możliwością jego zalesienia. Wynika z tego, że zalesienia gruntów rolnych nie są obligatoryjne i mogą być one w dalszym ciągu użytkowane rolniczo. Także występowanie w ramach tego terenu faktycznych użytków leśnych „Ls” jest zgodne z podstawowym przeznaczeniem tego terenu.<br>Natomiast odnośnie wyznaczenia na działkach ewidencyjnych nr 76/2, 76/3 i częściach działek ewidencyjnych nr 77/1, 77/2, 76/1 o użytku R, terenu zabudowy zagrodowej RM, wymagałoby ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | niższych – V i VI.<br>Działki o użytku rolnym R (dz. ew. nr. 76/2, 76/3 i części działek 77/1, 77/2, 76/1) przylegają do terenów zabudowy zagrodowej 13RM i 37RM, a od południa do drogi publicznej.<br>Zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomice, dla terenów rolne z możliwością zalesienia R/ZL (w których zlokalizowane są dz. ew. 76/2, 76/3, 77/1, 77/2, 76/1) *dopuszcza się wyodrębnienie w ramach ustaleń planów miejscowych terenów dopuszczalnej lokalizacji nowej zabudowy gospodarstw rolnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu*. | | | | | | projektu planu oraz jego ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, co w znaczny sposób wydłużyłoby procedurę sporządzania przedmiotowego planu miejscowego. Tym bardziej, że jak zaznaczono w przedmiotowej uwadze grunty rolne o III klasie bonitacyjnej występujące na wymienionych wyżej działkach są gruntami o wysokiej przydatności rolniczej. |

Przewodniczący Rady Gminy

**Paweł Adamik**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/451/2023
Rady Gminy Tomice
z dnia 2 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zygodowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zygodowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, przyjmując zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach funduszy strukturalnych i funduszu spójności. Starania o pozyskanie środków z funduszy strukturalnych, z funduszu spójności oraz w miarę możliwości z innych źródeł będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy, tak aby optymalizować wydatki publiczne, np. poprzez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na obszarze gminy.

Jako główne zasady kolejności realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na 1 mieszkańca, który będzie korzystał z realizowanej infrastruktury.

Przewodniczący Rady Gminy

**Paweł Adamik**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/451/2023
Rady Gminy Tomice
z dnia 2 czerwca 2023 roku
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**