UCHWAŁA NR LXIV/472/2023
RADY GMINY TOMICE

z dnia 27 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Woźniki

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze 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 Woźniki, obejmujący obszar miejscowości Woźniki 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;
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) **obszarze w zasięgu zagrożenia powodzią Q1% określonym dla scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego** – należy przez to rozumieć obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, którego zasięg został wskazany na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;

14) **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) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej od cmentarzy, o których mowa w § 5, pkt. 2 niniejszej uchwały;

5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7, pkt. 3 niniejszej uchwały;

6) 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) **U1** – Tereny usług publicznych,

h) **U1(ZZ)** – Tereny usług publicznych, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

i) **U2** – Tereny usług komercyjnych,

j) **U3** – Tereny usług kultu religijnego,

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

l) **US(ZZ)** – Tereny sportu i rekreacji, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

m) **ZP** – Tereny zieleni urządzonej,

n) **ZC** – Tereny cmentarzy,

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

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

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

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

s) **KU** – Tereny urządzeń komunikacji,

t) **KK** – Tereny kolejowe,

u) **W** – Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę,

v) **K** – Tereny infrastruktury technicznej – odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,

w) **ZL.ZN** – Tereny leśne w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

x) **ZL.ZN(ZZ)** – Tereny leśne w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

y) **ZN** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych w obszarach objętych formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

z) **ZN(ZZ)** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych w obszarach objętych formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

aa) **ZL** – Tereny leśne,

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

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

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

ee) **Z.ZL** – Tereny zalesień,

ff) **R** – Tereny rolne,

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

hh) **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 3 niniejszej uchwały;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem WS, o których mowa w § 5, pkt 4 niniejszej uchwały;

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

3. Następujące elementy występujące na rysunku planu są **informacjami dodatkowymi, niestanowiącymi 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) obszar w zasięgu zagrożenia powodzią Q1% określony dla scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;

6) wały przeciwpowodziowe rzeki Skawy oraz potoku Zygodówka;

7) granica strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej i odwodnej (50 m);

8) osuwiska aktywne, okresowo aktywne i nieaktywne;

9) granica Obszaru Natura 2000 – „Dolina Dolnej Skawy”;

10) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 – „Dolina rzeki Skawy”;

11) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;

12) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych;

13) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych (50 m i 150 m);

14) granice terenów zamkniętych;

15) orientacyjne linie rozgraniczające dróg w terenach kolejowych.

§ 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) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od cmentarzy, określające dopuszczalne położenie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, studzien i miejsc służących do czerpania wody dla picia i potrzeb gospodarczych od granic cmentarzy, za wyjątkiem ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, dla których odległość nie może być mniejsza niż 500 m od granicy cmentarza;

3) 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;

4) 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;

5) 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) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt. 6 niniejszej uchwały, położonych w granicach Obszaru Natura 2000 – Dolina Dolnej Skawy, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

   a) realizacji inwestycji celu publicznego,

   b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszaru Natura 2000;

2) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt. 6 niniejszej uchwały, położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 – „Dolina rzeki Skawy" obowiązuje:

   a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ujemny wpływ nowej zabudowy na stan jakościowy wód podziemnych,

   b) zakaz lokalizowania nowych inwestycji usługowych i produkcyjnych nie posiadających koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji toksycznych i innych substancji szkodliwych;

3) 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;

4) 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 § 13, pkt. 3, lit. c niniejszej uchwały;

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

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

7) we wszystkich terenach, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 6 niniejszej uchwały, dopuszcza się roboty związane z utrzymaniem cieków wodnych przepływających przez te tereny, zgodnie z obowiązkami administratorów wód określonymi w przepisach odrębnych;

8) 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) wskazuje się na rysunku planu obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, którym jest kościół drewniany p.w. Wniebowzięcia NMP, st. rej. nr 707 z 22.03.1961 [A-1098/M];

2) obiekt zabytkowy wymieniony w pkt 1 podlega ochronie i obowiązują dla niego następujące zasady jego ochrony:

   a) zakazuje się przekształcania istniejącej substancji zabytkowej kościoła drewnianego p.w. Wniebowzięcia NMP,

   b) nakazuje się wykonywanie nowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie w wersji kablowej;

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

a) dzwonnica przy kościele parafialnym pod wezwaniem Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, oznaczona na rysunku planu nr 1,

b) kapliczka przydrożna z 1880 r., oznaczona na rysunku planu nr 2,

c) krzyż przydrożny z 1880 r., oznaczony na rysunku planu nr 3,

d) kapliczka przydrożna z 1882 r., oznaczona na rysunku planu nr 4,

e) kapliczka przydrożna z 1933 r., oznaczona na rysunku planu nr 5,

f) dom mieszkalny, murowany z 1920 r., oznaczony na rysunku planu nr 6,

g) dom mieszkalny, murowany z okresu1920/1930 r., oznaczony na rysunku planu nr 7,

h) budynek gospodarczy (stodoła) z 1920 r., oznaczony na rysunku planu nr 8,

i) budynek gospodarczy (stodoła) z okresu 1900/1910 r., oznaczony na rysunku planu nr 9,

j) budynek gospodarczy (stodoła) z okresu 1900/1910 r., oznaczony na rysunku planu nr 10,

k) budynek gospodarczy (stodoła) z 1900 r., oznaczony na rysunku planu nr 11;

4) dla obiektów wymienionych w pkt 3 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 wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynku zabytkowym lub zabytkowym obiekcie małej architektury reklam lub innych tablic nie związanych z funkcją budynku lub obiektu małej architektury,

- lokalizowania roślinności, urządzeń, budynków i innych obiektów budowlanych przesłaniających fasadę budynku zabytkowego lub zabytkowego obiektu małej architektury;

5) wskazuje się na rysunku planu stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych:

a) stanowisko archeologiczne nr 10 na obszarze AZP 105-52,

b) stanowisko archeologiczne nr 11 na obszarze AZP 105-52,

c) stanowisko archeologiczne nr 12 na obszarze AZP 105-52,

d) stanowisko archeologiczne nr 13 na obszarze AZP 105-52,

e) stanowisko archeologiczne nr 14 na obszarze AZP 105-52,

f) stanowisko archeologiczne nr 15 na obszarze AZP 105-52.

§ 8. Ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U3 i 1KU;

2) dla obszaru przestrzeni publicznej, o którym mowa w pkt 1 ustala się nakaz lokalizacji urządzeń służących potrzebom osób niepełnosprawnych.

§ 9. 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 § 10, 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) obszar w zasięgu zagrożenia powodzią Q1% określony dla scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego,

f) wały przeciwpowodziowe rzeki Skawy oraz potoku Zygodówka, dla których obowiązują ustalenia dotyczące zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zawarte w § 10, pkt. 1 niniejszej uchwały,

g) granicę strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej i odwodnej (50 m), dla której obowiązują ustalenia dotyczące zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zawarte w § 10, pkt. 1 niniejszej uchwały,

h) 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 § 10, pkt. 2 niniejszej uchwały,

i) obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Skawy", dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów położonych w tym obszarze, zawarte w § 6, pkt. 1 niniejszej uchwały,

j) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 – „Dolina rzeki Skawy", dla którego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów przeznaczonych do zabudowy, położonych w jego granicach, zawarte w § 6, pkt. 2 niniejszej uchwały,

k) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy zawarte w § 7, pkt 2 niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne,

l) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych, dla których obowiązują przepisy odrębne,

m) granice stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,

n) granice terenów zamkniętych, w których obowiązują przepisy odrębne;

2) wyznacza się na rysunku planu: obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków wymienione w § 7, pkt 3 niniejszej uchwały, dla których obowiązują przepisy zawarte w § 7, pkt 4 niniejszej uchwały;

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

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

1) w zakresie zasad ochrony przed zagrożeniem powodziowym ustala się:

a) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt. 6 niniejszej uchwały, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią,

b) dla wałów przeciwpowodziowych rzeki Skawy oraz potoku Zygodówka a także w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej i odwodnej (50 m), w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych obowiązują zakazy oraz dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;

2) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt. 6 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.

§ 11. 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, U1(ZZ) - 1000 m²,

   d) U2 - 1000 m²,

   e) U3 - 1000 m²,

   f) US, US(ZZ) - 1500 m²,

   g) KU - 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 i RM(O), dla których powierzchnia oraz inne parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, powinny spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

§ 12. 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 7 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 7 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.

§ 13. 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. 6 niniejszej uchwały, za wyjątkiem terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL.ZN, ZL.ZN(ZZ), ZL, ZL(ZZ), z zastrzeżeniem lit. c oraz z zastrzeżeniem § 28, ust. 5, § 29, ust. 6 i § 31, 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.ZN, ZL.ZN(ZZ), ZL, ZL(ZZ) 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

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN - 3MN** 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 § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 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 § 13 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 MNU** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU - 64MNU** 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, 3MNU, 7MNU, 9MNU, 12MNU, 23MNU, 25MNU, 32MNU, 33MNU, 35MNU, 36MNU, 37MNU, 39MNU, 40MNU, 41MNU, 45MNU, 50MNU, 58MNU, 59MNU, 60MNU, 61MNU i 62MNU 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 - 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) 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. 9;

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 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 § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 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 § 13 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.

§ 16. 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) - 13MNU(O)** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową nieuciążliwą, z zastrzeżeniem ust. 8.

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

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

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

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

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

5) obiektów małej architektury;

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

7) parkingów i 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU(O), 2MNU(O), 3MNU(O), 4MNU(O), 9MNU(O), 10MNU(O) i 12MNU(O) dopuszcza się ponadto lokalizację:

1) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, z zastrzeżeniem ust. 8;

2) obiektów magazynowych w zabudowie produkcyjnej, z zastrzeżeniem ust. 8;

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

4) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ust. 8.

4. 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 - 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) 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. 8;

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

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

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

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. 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 mieszkaniowo-usługowej położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią MNU(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU(ZZ) - 10MNU(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 § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

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

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 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 § 13 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.

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej RM** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM – 58RM** 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, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 24RM, 25RM, 26RM i 45RM 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 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 § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 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 § 13 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.

§ 19. 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. 8;

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

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

4) obiektów agroturystycznych, z zastrzeżeniem ust. 8;

5) obiektów małej architektury;

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

7) parkingów i 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM(O) i 2RM(O) dopuszcza się ponadto lokalizację:

1) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem ust. 8;

2) budynków usług nieuciążliwych i obiektów magazynowych w zabudowie usługowej lub produkcyjnej, z zastrzeżeniem ust. 8;

3) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, z zastrzeżeniem ust. 8;

4) garaży związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ust. 8;

5) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ust. 8.

4. 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 - 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) 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 ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

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

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 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 § 13 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 - 3U1** 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) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, 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 wiaty 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, wiat 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 § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 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 § 13 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.

§ 21. 1. Wyznacza się **teren usług publicznych położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią U1(ZZ)** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U1(ZZ)** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu administracji, kultury, nauki, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8.

2. W terenie, o którym 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, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

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, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

3) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem ust. 5, pkt 4 i ust. 8;

4) budynków gospodarczych, wiat i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

5) obiektów małej architektury,

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

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

8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

9) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

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

4. 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 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) 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.

5. 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 gospodarcze wiaty 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 oraz obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji należy projektować jako trwale związane z gruntem;

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

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

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

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

9) 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;

10) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, gospodarczych, wiat i garaży 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 budynków gospodarczych.

6. 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 poszczególnych terenów.

7. 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 poszczególnych terenów.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

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

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

11. 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 poszczególnych terenów.

12. 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.

§ 22. 1. Wyznacza się **teren usług komercyjnych U2** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U2** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu handlu, gastronomii i obsługi ludności, z zastrzeżeniem ust. 3.

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

1) mieszkań w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15 % powierzchni użytkowej budynku usługowego, z zastrzeżeniem ust. 3;

2) usług publicznych w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15 % powierzchni użytkowej budynku usługowego, z zastrzeżeniem ust. 3;

3) produkcji nieuciążliwej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej w budynkach usługowych pod warunkiem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15 % powierzchni użytkowej budynku usługowego, z zastrzeżeniem ust. 3;

4) obiektów i urządzeń usług publicznych zlokalizowanych na wydzielonych działkach pod warunkiem, że powierzchnia ich zabudowy nie przekroczy 20 % powierzchni danego terenu, z zastrzeżeniem ust. 3;

5) obiektów i urządzeń produkcji nieuciążliwej zlokalizowanej na wydzielonych działkach pod warunkiem, że powierzchnia ich zabudowy nie przekroczy 20 % powierzchni danego terenu, z zastrzeżeniem ust. 3;

6) obiektów składowych i magazynowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ust. 3;

7) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem ust. 3;

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

9) obiektów małej architektury;

10) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;

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

12) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

13) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. W terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U2 obowiązuje zakaz lokalizacji mieszkań, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności.

4. 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 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 30 % powierzchni działki;

7) 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 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,

c) 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.

5. 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 usługowe, produkcyjne, gospodarcze, wiaty 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 usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych nie większa niż 13,0 m;

5) wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz obiektów składowych i magazynowych nie większa niż 10,0 m;

6) wysokość garaży nie większa niż 8,0 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 50 m;

9) dachy nowych budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci $25^0 – 50^0$;

10) dachy nowych budynków usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, składowych, magazynowych, gospodarczych, wiat i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci $15^0 – 50^0$, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;

11) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 9;

12) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, składowych, magazynowych, gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 10;

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 budynków produkcyjnych, magazynowych, składowych i gospodarczych.

6. 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 poszczególnych terenów.

7. 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 poszczególnych terenów.

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

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

10. 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 poszczególnych terenów.

11. 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.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny usług kultu religijnego U3** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U3 - 2U3** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty usług kultu religijnego.

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

1) obiektów małej architektury;

2) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;

3) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

4) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

5) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

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

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) wysokość obiektów kultu religijnego nie większa niż 14,5 m;

8) dla istniejących budynków o wysokości większej niż określona w pkt 7, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

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

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 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 § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 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 § 13 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.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji US** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US - 2US** z przeznaczeniem podstawowym pod stadiony i boiska sportowe, urządzenia sportowe.

2. W terenach, o których 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 przeznaczeniem 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 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:

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

   b) w przypadku budynków socjalnych i gospodarczych na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 9 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 terenów, o których 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. 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.

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

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 przedmiotowego terenu.

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 przedmiotowego terenu.

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

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

9. Dla terenów, o których 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 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.

§ 25. 1. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią US(ZZ)** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US(ZZ)** z przeznaczeniem podstawowym pod stadiony i boiska sportowe, urządzenia sportowe, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8.

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

1) budynków biurowych i socjalnych, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

2) usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach biurowych i socjalnych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 20 % powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 8;

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

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

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

6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, 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 terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 10%.

4. 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 - 12 ,

b) w przypadku budynków socjalnych i gospodarczych na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 9 i ust. 5 -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 terenu;

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

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

5. 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) 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 biurowych i socjalnych: nie większa niż 8,0 m;

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

7) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 5 - 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 biurowych i socjalnych, 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– 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;

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

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.

13) warunki określone w pkt 1 - 9 nie dotyczą stadionów i boisk sportowych.

6. 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.

7. 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.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

9. 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.

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

11. 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.

12. 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.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń parkową, skwery i zieleńce.

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

1) obiektów małej architektury;

2) ciągów pieszych;

3) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. 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.

4. 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.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

6. 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.

§ 27. 1. Wyznacza się **teren cmentarza ZC** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC** z przeznaczeniem podstawowym pod groby, obiekty kultu religijnego, urządzenia służące do obsługi cmentarza.

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

1) obiektów małej architektury;

2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;

4) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

5) 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 z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 9;

2) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10 % powierzchni terenu;

4) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 10% powierzchni terenu.

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 gospodarcze mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość obiektów kultu religijnego nie większa niż 11,0 m;

4) wysokość budynków gospodarczych nie większa niż 8,0 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) dachy nowych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków gospodarczych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci 15^0-50^0;

7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków gospodarczych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;

8) 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;

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

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 obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

8. 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.

9. 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.

§ 28. 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 - 14KDL**; **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD - 11KDD**, 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 terenu, o którym 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 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 § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo-jezdnych KP** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP - 28KP**, z przeznaczeniem podstawowym pod ciągi pieszo-jezdne.

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

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

2) ciągów pieszych;

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 § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 30. 1. Wyznacza się **teren urządzeń komunikacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KU** z przeznaczeniem podstawowym pod parking i miejsca postojowe.

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

1) obiektów małej architektury;

2) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;

3) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

4) cieków wodnych i urządzeń wodnych.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

7. 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.

8. 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.

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny kolejowe** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KK - 2KK** z przeznaczeniem podstawowym pod linię kolejową wraz z obiektami, budynkami i urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej.

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

1) usług komercyjnych w obiektach związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 40 % powierzchni użytkowej obiektu związanego z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej;

2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

3) obiektów małej architektury;

4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

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

6) dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych;

7) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

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

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

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 mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość obiektów i budynków związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej: nie większa niż 11,5 m;

4) wysokość budynków gospodarczych: nie większa niż 9,0 m;

5) dla istniejących obiektów i 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 związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej oraz budynków gospodarczych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci: od 15º do 50º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;

8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej oraz budynków gospodarczych 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. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.

6. W granicach terenów KK urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszą one warunków technicznych linii kolejowej.

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 przedmiotowego terenu.

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 przedmiotowego terenu.

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

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

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

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.

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej W – zaopatrzenie w wodę** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1W - 2W** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę.

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

1) budynków biurowych i socjalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;

3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;

4) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

6) 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:

   a) w przypadku obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 2, ust. 4, pkt 4, ust. 4, pkt 7 - 8 i ust. 5 - 8,

   b) w przypadku budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 9 i ust. 5 - 8;

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 - 5 niniejszej uchwały;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80 % powierzchni terenu;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10 % powierzchni terenu;

5) miejsca parkingowe i postojowe:, co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków biurowych i socjalnych 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 biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży: nie większa niż 9,0 m;

4) dla istniejących budynków lub obiektów o wysokościach większych niż określona w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku lub obiektu;

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

6) dachy nowych budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych 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 – od 15º do 50º,

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

7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 4;

8) 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;

9) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego;

10) warunki określone w pkt 3, pkt 5 - 6 i pkt 9 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę.

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 obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 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 § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 33. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej K – odprowadzanie i oczyszczanie ścieków** oznaczony na rysunku planu symbolem **1K** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

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

1) budynków biurowych i socjalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;

3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;

4) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

6) 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 2, ust. 4, pkt 4, ust. 4, pkt 7 - 8 i ust. 5 - 8,

   b) w przypadku budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 9 i ust. 5 - 8;

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 - 5 niniejszej uchwały;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80 % powierzchni terenu;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10 % powierzchni terenu;

5) miejsca parkingowe i postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków biurowych i socjalnych lub co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 5 zatrudnionych.

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 gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży: nie większa niż 9,0 m;

4) dla istniejących budynków lub obiektów o wysokościach większych niż określona w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku lub obiektu;

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

6) dachy nowych budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych 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 – od 15º do 50º,

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

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

8) 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;

9) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego;

10) warunki określone w pkt 3, pkt 5 - 6 i pkt 9 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

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 obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

8. 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 poszczególnych terenów.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny leśne w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZL.ZN** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL.ZN – 14ZL.ZN** z przeznaczeniem podstawowym pod lasy.

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

§ 365. 1. Wyznacza się **tereny leśne w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ZL.ZN(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL.ZN(ZZ) – 5ZL.ZN(ZZ)** z przeznaczeniem podstawowym pod lasy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZN** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZN - 5ZN** 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.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ZN(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZN(ZZ) – 6ZN(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 przedmiotowego terenu.

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 § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

§ 38. 1. Wyznacza się **tereny leśne ZL** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL – 44ZL** z przeznaczeniem podstawowym pod lasy.

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny leśne położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ZL(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL(ZZ) - 17ZL(ZZ)** z przeznaczeniem podstawowym pod lasy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

§ 40. 1. Wyznacza się **tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych ZE** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZE - 11ZE** 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.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 41. 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) - 15ZE(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 § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny zalesień Z.ZL** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z.ZL - 47Z.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.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 43. 1. Wyznacza się **tereny rolne R** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R - 30R** 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.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 44. 1. Wyznacza się **tereny rolne położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią R(ZZ)** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R(ZZ) - 19R(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 § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

§ 45. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS - 16WS** z przeznaczeniem podstawowym pod wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) przepraw mostowych, kładek pieszych;

2) urządzeń wodnych;

3) murów oporowych, bulwarów, nabrzeży;

4) zieleni stanowiącej elementy obudowy biologicznej cieków wodnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 46. 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), MNU(ZZ), RM, RM(O) – 20% wzrostu wartości nieruchomości;

2) dla terenów oznaczonych symbolami U2 – 25% wzrostu wartości nieruchomości;

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

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomice.

§ 48. 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
- MNU – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MNU(Oj) – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej położone w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych lub nieaktywnych
- MNU(ZZ) – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- RM – Tereny zabudowy zagrodowej
- RM(Oj) – Tereny zabudowy zagrodowej położone w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych lub nieaktywnych
- U1 – Tereny usług publicznych
- U1(ZZ) – Tereny usług publicznych, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- U2 – Tereny usług komercyjnych
- U3 – Tereny usług kultu religijnego
- US – Tereny sportu i rekreacji
- US(ZZ) – Tereny sportu i rekreacji, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- ZP – Tereny zieleni publicznej
- ZC – Tereny cmentarzy
- 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
- KU – Tereny urządzeń komunikacji
- KK – Tereny kolejowe
- W – Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę
- K – Tereny infrastruktury technicznej – odprowadzanie i oczyszczanie ścieków
- ZL,ZN – Tereny leśne w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
- ZL,ZN(ZZ) – Tereny leśne w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- ZN – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych w obszarach objętych formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
- ZN(ZZ) – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych w obszarach objętych formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- 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
- ZLZ – Tereny zalesień
- R – Tereny rolne
- R(ZZ) – Tereny rolne, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- WS – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

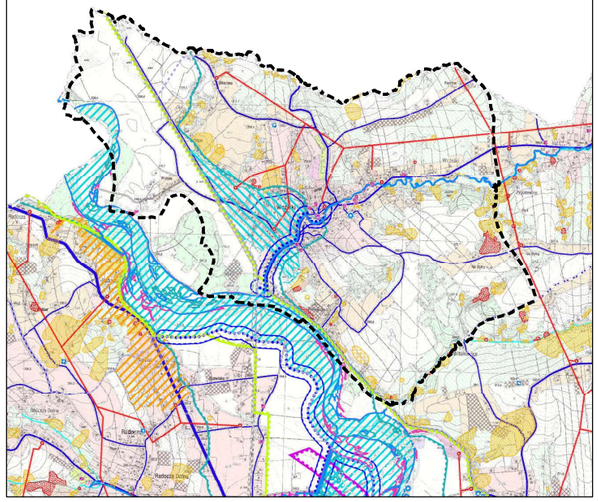
Informacje dodatkowe nie stanowiące ustaleń planu

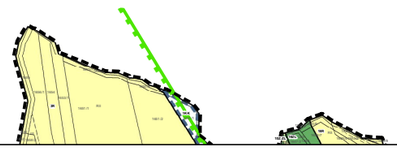
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 10%
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1%
- Granica obszaru wystąpienia powodzi 0,2%
- Obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- Wały przeciwpowodziowe rzeki Skawy oraz potoku Zygodówka
- Granica strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej i odwodnej (50 m)
- Osuwiska aktywne
- Osuwiska okresowo aktywne
- Osuwiska nieaktywne
- Granica Obszaru Natura 2000 – „Dolina Dolnej Skawy"
- Granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 – „Dolina rzeki Skawy"
- Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- Stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych
- Granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych (50 m)
- Granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych (150 m)
- Granice terenów zamkniętych
- Orientacyjne linie rozgraniczające dróg i ciągów pieszo-jezdnych w terenach kolejowych

Oznaczenia inne

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

WYRYS ZE STUDIUM
SKALA 1:20000





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WOŹNIKI

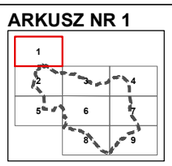
RYSUNEK PLANU

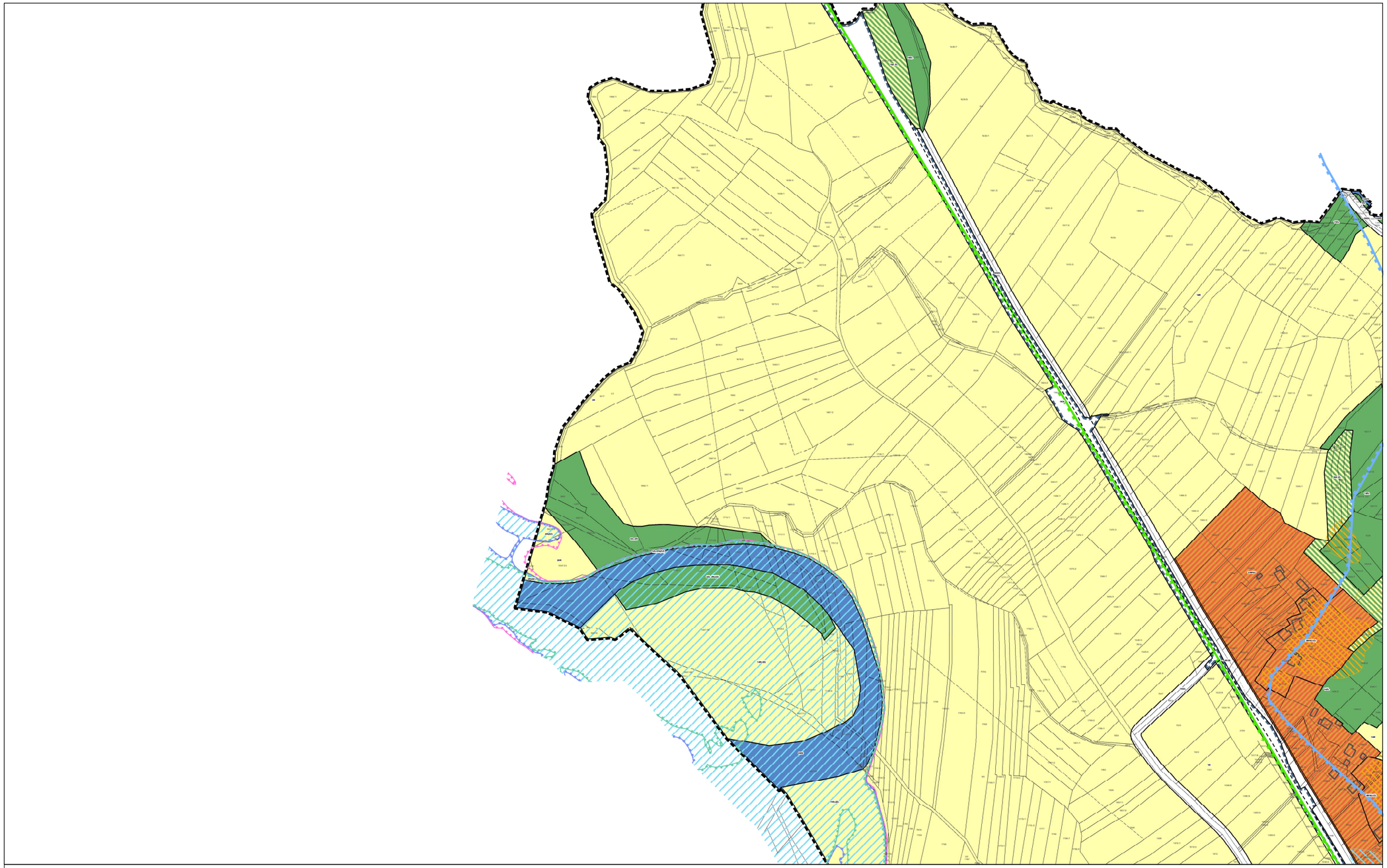
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIV/472/2023 Rady Gminy Tomice z dnia 27 października 2023 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 metrów

ARKUSZ NR 1





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WOŹNIKI

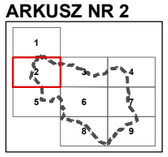
RYSUNEK PLANU

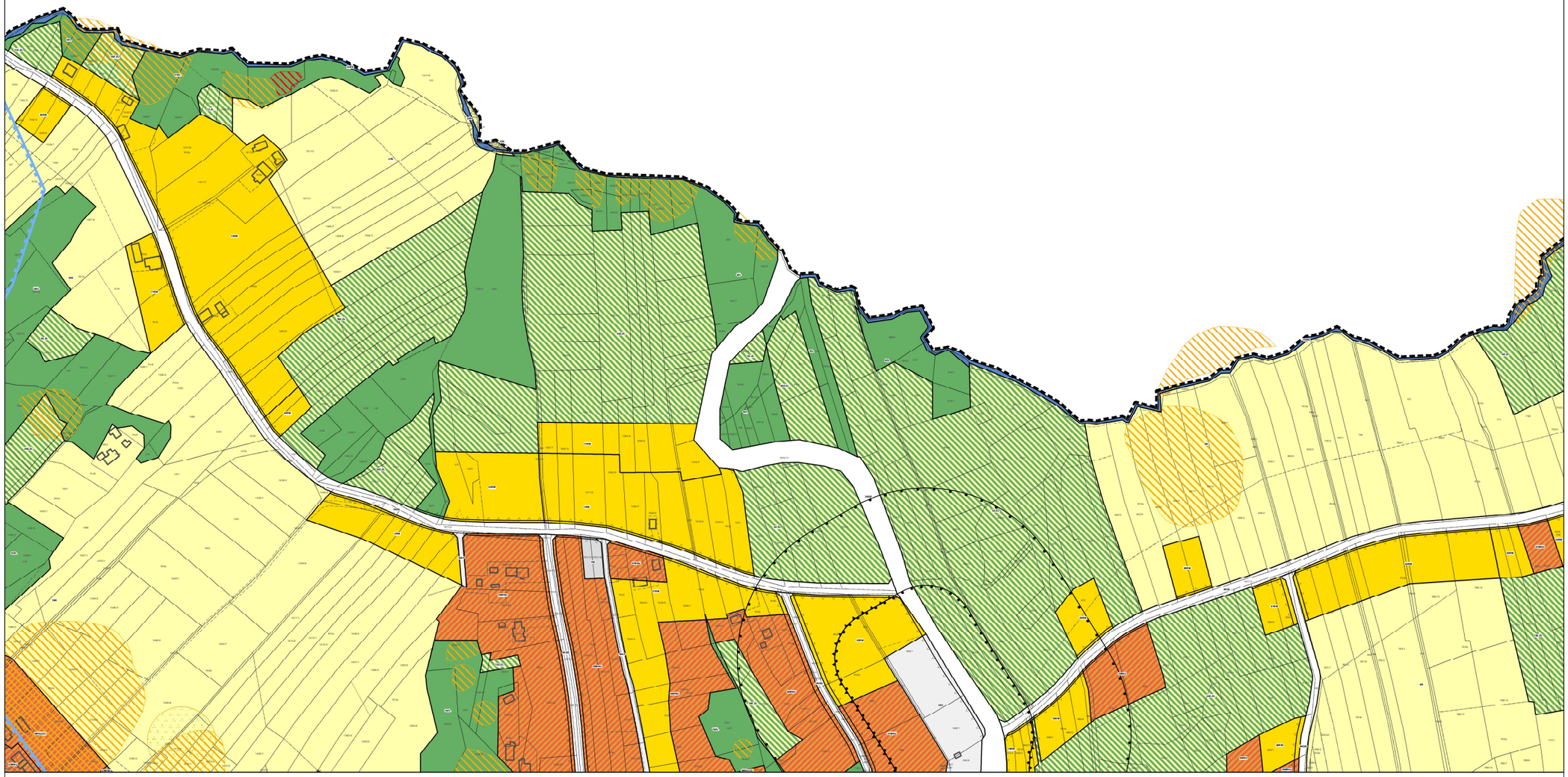
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIV/472/2023 Rady Gminy Tomice z dnia 27 października 2023 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 metrów

ARKUSZ NR 2





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WOŹNIKI

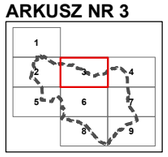
RYSUNEK PLANU

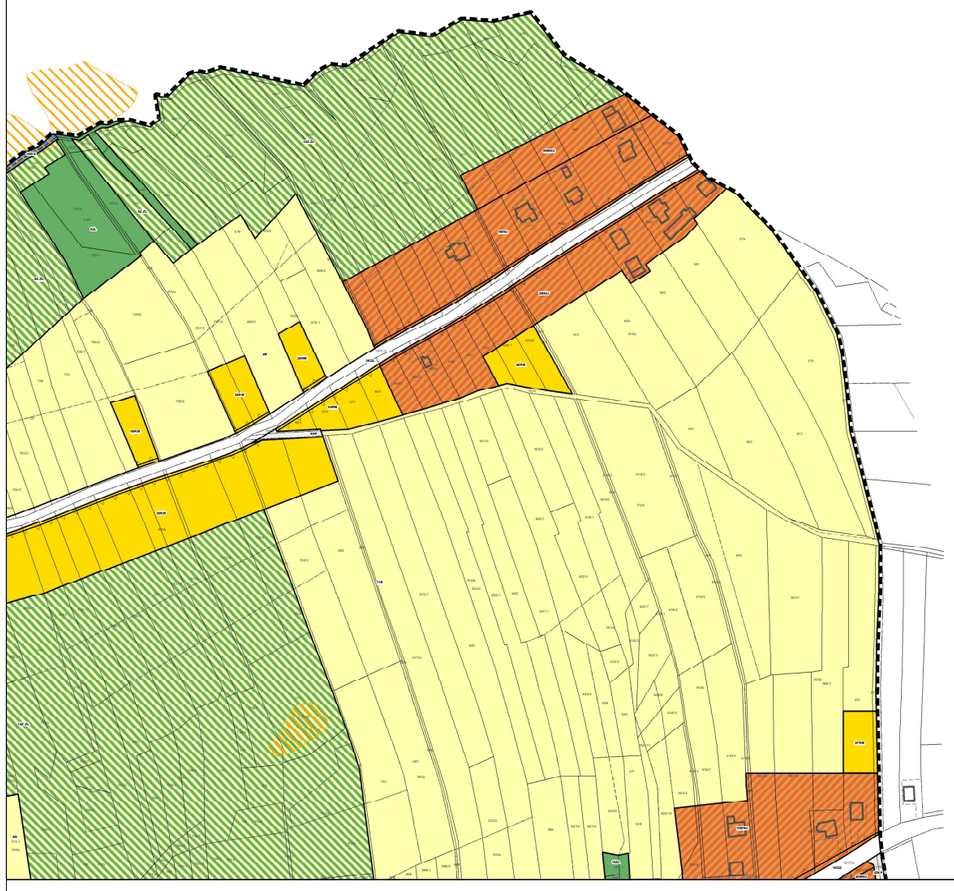
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIV/472/2023 Rady Gminy Tomice z dnia 27 października 2023 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 metrów

ARKUSZ NR 3





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WOŹNIKI

RYSUNEK PLANU

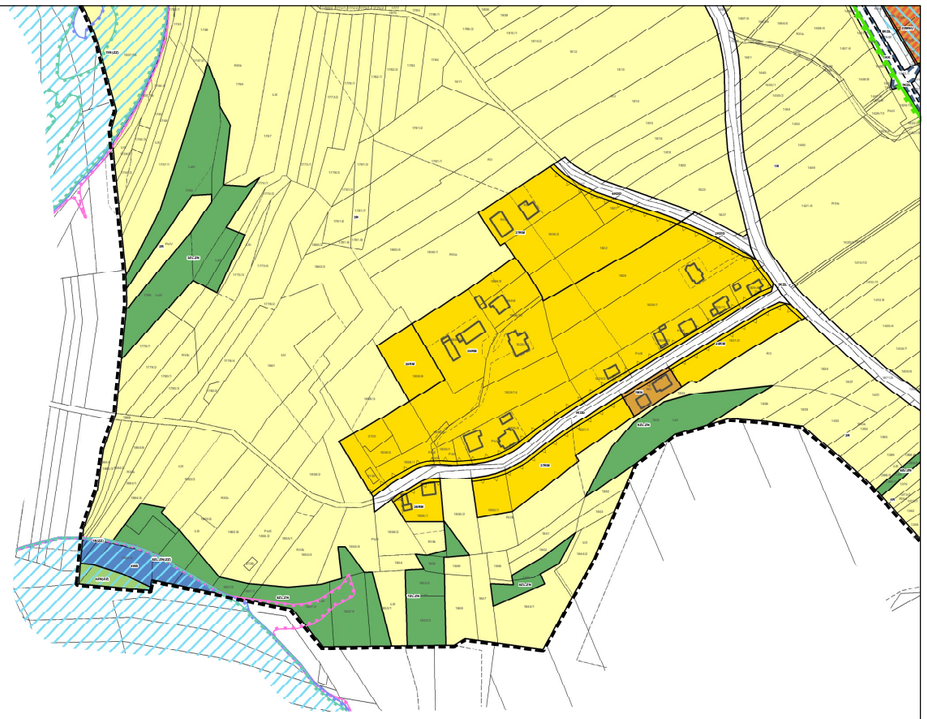
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIV/472/2023 Rady Gminy Tomice z dnia 27 października 2023 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 metrów

ARKUSZ NR 4





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WOŹNIKI

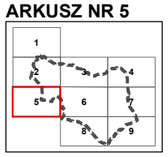
RYSUNEK PLANU

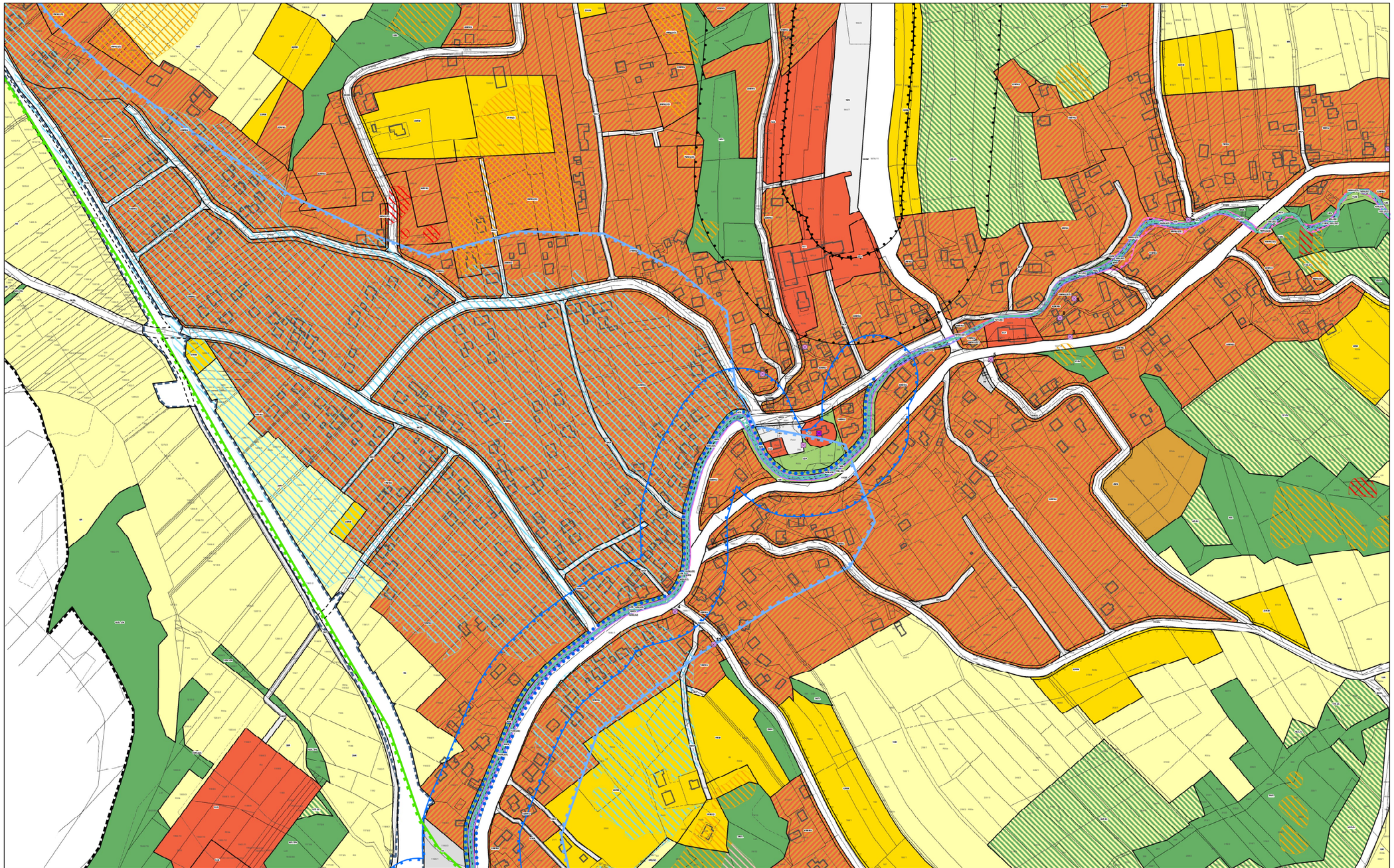
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIV/472/2023 Rady Gminy Tomice z dnia 27 października 2023 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 metrów

ARKUSZ NR 5





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WOŹNIKI

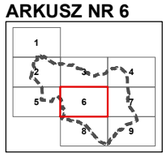
RYSUNEK PLANU

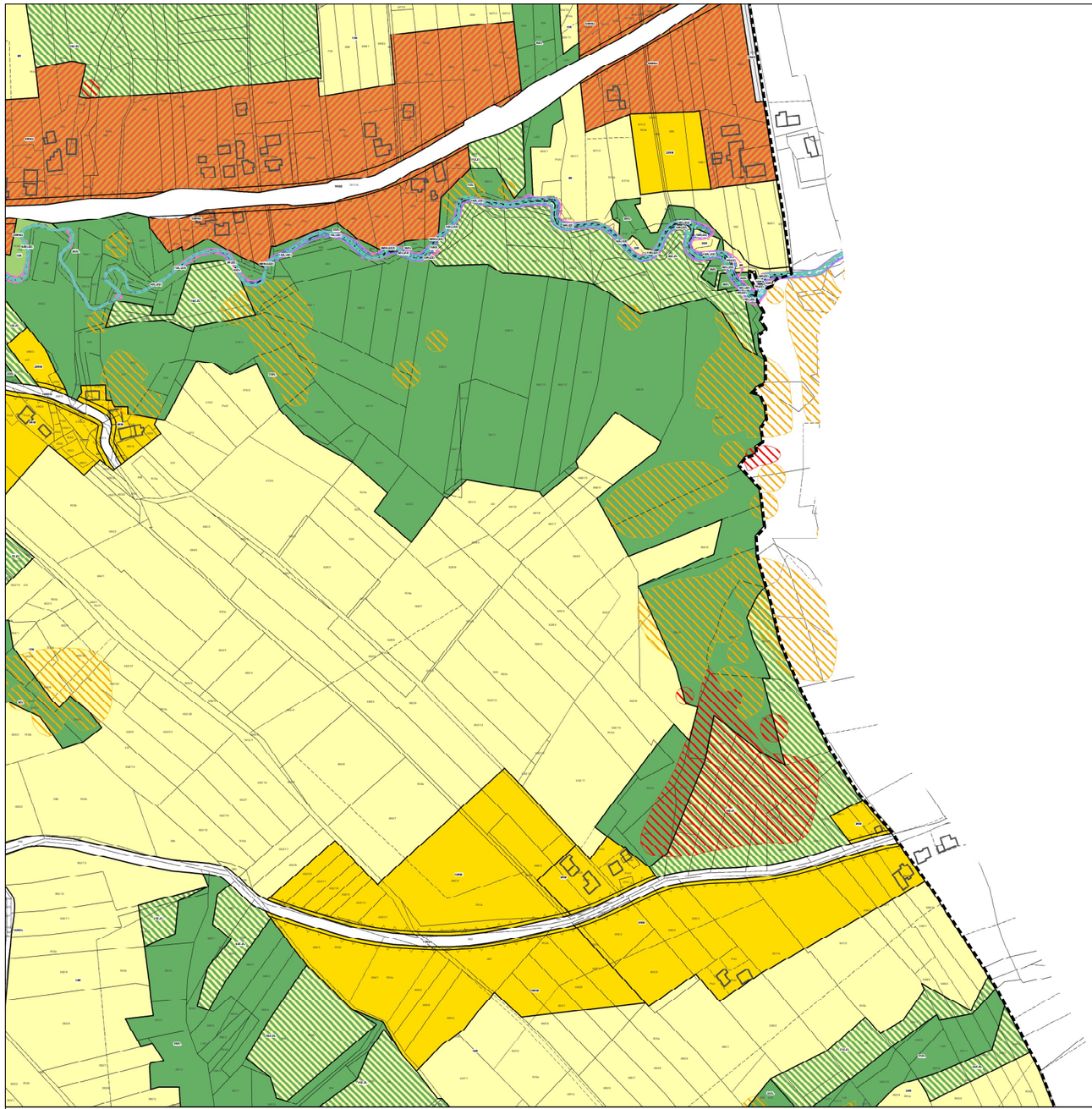
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIV/472/2023 Rady Gminy Tomice z dnia 27 października 2023 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 metrów

ARKUSZ NR 6





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WOŹNIKI

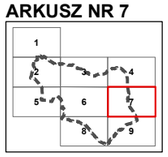
RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIV/472/2023 Rady Gminy Tomice z dnia 27 października 2023 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 metrów

ARKUSZ NR 7





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WOŹNIKI

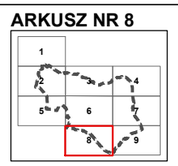
RYSUNEK PLANU

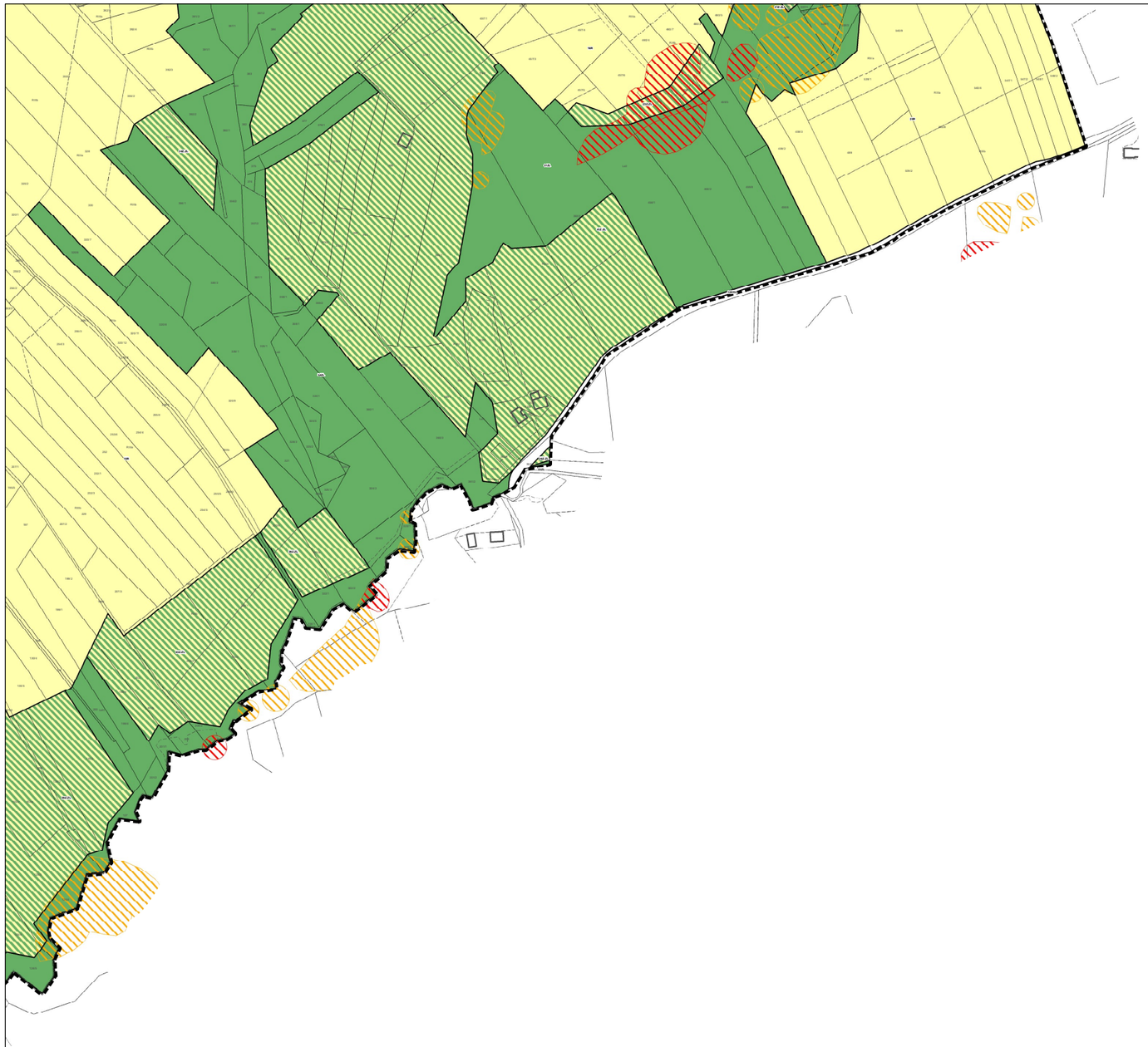
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIV/472/2023 Rady Gminy Tomice z dnia 27 października 2023 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 metrów

ARKUSZ NR 8





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WOŹNIKI

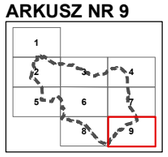
RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIV/472/2023 Rady Gminy Tomice z dnia 27 października 2023 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 metrów

ARKUSZ NR 9



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/472/2023

Rady Gminy Tomice

z dnia 27 października 2023 r.

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

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 LXIV/472/2023 z dnia 27 października 2023 roku		Uwagi
						uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	27.03.2023	Anonimizacja danych.	Zwracam się z prośbą o ujęcie działki nr 1831/1 jako teren oznaczony symbolem 37RM o dopuszczenie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Woźniki §18 pkt.3. Działki sąsiadujące o symbolach tj. 24RM, 25RM, 26RM są ujęte w podanym punkcie z możliwością dopuszczenia budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, natomiast tylko jedna działka (wnioskodawcy) nie jest ujęta w w.w. punkcie.	1831/1 Woźniki	**37RM**	- Zarządzenie Nr 0050.71.2023 Wójta Gminy Tomice z dnia 30 maja 2023 roku		-	**Negatywnie.** Wymienione w §18 ust.3, pkt 1 dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 24RM, 25RM, 26RM i 45RM. Są to tereny, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Tomice uchwalonym uchwałą Nr XIX/115/2004 Rady Gminy Tomice z dnia 31 sierpnia 2004 roku a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Woźniki uchwalonym uchwałą Nr VII/76/2019 Rady Gminy Tomice z dnia 26 kwietnia 2019 roku miały już dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Teren oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 37RM, w którym położona jest objęta uwagą działka ewidencyjna, jest nowym terenem przeznaczonym pod zabudowę, wyznaczonym na podstawie Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tomice uchwalonej uchwałą Nr XXXI/277/2021 Rady Gminy Tomice z dnia 18 czerwca 2021 roku. W związku z tym, w ramach procedury sporządzania przedmiotowego planu miejscowego, konieczne było, aby można było go przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla tej działki ewidencyjnej. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją DNI.tr.602.399.2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku nie wyraził zgody na zmianę

									przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na przedmiotowej działce ewidencyjnej. 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 niej teren zabudowy zagrodowej ale bez możliwości lokalizacji w nim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2	08.05.2023	Anonimizacja danych.	Proszę o usunięcie jednostki ZL z niżej wymienionych działek. Prośbę motywuję tym iż na przedmiotowych działkach nie rosną i nie rosły żadne drzewka ani krzaki. Działki są cały czas uprawiane odkąd pamiętam tj. ponad 60 lat. Przed zamianą działek z sąsiadem działka 2163/1 również była uprawiana w sposób ciągły. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.	513/5, 2163/1 Woźniki	**23ZL, 17R**	**-** Zarządzenie Nr 0050.71.2023 Wójta Gminy Tomice z dnia 30 maja 2023 roku		**-**	**Negatywnie.** Zgodnie z ewidencją gruntów cała działka ewidencyjna nr 2163/1 oraz północno-wschodnia część działki ewidencyjnej nr 513/5 znajdują się w granicach klasoużytku oznaczonego na mapie ewidencji gruntów symbolem „LsII". Oznacz to, że jest to grunt leśny drugiej klasy bonitacyjnej. W związku z powyższym, na rysunku przedmiotowego planu miejscowego, teren w granicach klasoużytku oznaczonego na mapie ewidencji gruntów symbolem „LsII" został oznaczony symbolem ZL, jako teren lasu.

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Adamik

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/472/2023

Rady Gminy Tomice

z dnia 27 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Woźniki, 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Woźniki, 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 LXIV/472/2023

Rady Gminy Tomice

z dnia 27 października 2023 r.

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę