

**UCHWAŁA NR XLVII/454/18  
RADY GMINY ZABIERZÓW**

z dnia 13 lipca 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) Rada Gminy Zabierzów stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów, przyjętej uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r.

i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym, w związku z uchwałą Nr XXXI/244/13 Rady Gminy Zabierzów z dnia 25 stycznia 2013 r., zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1259 ha i o zasięgu określonym granicami na rysunku planu, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2 000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Następujące elementy na rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linii zabudowy zagrodowej i innej rolniczej,
- 5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustanawia się ochronę,
- 6) zabytkowe kapliczki i krzyże, dla których ustanawia się ochronę,
- 7) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 8) granice strefy ochrony archeologicznej,
- 9) zasięg strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- 10) tereny predysponowane do występowania ruchów masowych,
- 11) strefa ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza.

3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2 pkt 2:

- 1) **1-46MN1, 49-100MN1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 2) **1-56MN2, 58-89MN2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) **1-10MN4** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 5) **1-12MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 6) **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1** - Tereny zabudowy usługowej,
- 7) **1U2** - Tereny zabudowy usługowej,
- 8) **1-6UP** - Tereny zabudowy usług publicznych,
- 9) **1-2UK** - Tereny kultu religijnego,
- 10) **1-6US** - Tereny sportu i rekreacji,
- 11) **1-4UT** - Tereny usług turystyki i sportu,
- 12) **1RM/RU** - Tereny zabudowy zagrodowej z terenami produkcji rolniczej, **1RM** - Tereny zabudowy zagrodowej,
- 13) **1ZPU** - Tereny zieleni urządzonej z zespołem dworskim,
- 14) **1-2ZC** - Tereny cmentarzy,
- 15) **1-3ZP** - Tereny zieleni urządzonej,
- 16) **1-3PM** - Tereny przestrzeni publicznej,
- 17) **1-15ZL** - Tereny lasów, **1-14ZL1** - Tereny zalesień,
- 18) **1-43R** - Tereny rolnicze,
- 19) **1ZE, 3-48ZE** - Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych,
- 20) **1-2WS, 4-19WS, 21-33WS** - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 21) **1-3KDZ, 1-11KDL, 1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** - Tereny dróg publicznych,
- 22) **1-36KDW, 38-52KDW** - Tereny dróg wewnętrznych,
- 23) **1-4 KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** - Tereny komunikacji - ciągi piesze,
- 24) **1-4K, 1-7W** - Tereny infrastruktury technicznej.

4. Na rysunku planu oznaczono elementy wynikające z innych aktów prawnych:

- 1) granice Rezerwatu Przyrody Dolina Kluczwody,
- 2) granice Rezerwatu Przyrody Wąwóz Bolechowicki,
- 3) granice Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie,
- 4) granice Otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego,
- 5) granice Obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Dolinki Jurajskie PLH120005,
- 6) pomniki przyrody,
- 7) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
- 8) tereny zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru,
- 9) zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Kraków–Balice - powierzchnia stożkowa,
- 10) zasięg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV,
- 11) zasięg strefy technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- 12) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 326 Częstochowa),
- 13) cały obszar planu położony jest w zasięgu strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej.

5. Na rysunku planu oznaczono ponadto elementy informacyjne planu:

- 1) granica gminy,
- 2) granica sołectw,

- 3) istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV,
- 4) istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,
- 5) stacje transformatorowe,
- 6) punkty i ciągi widokowe,
- 7) szlaki migracyjne dużych zwierząt,
- 8) ścieżka dydaktyczna,
- 9) szlaki piesze,
- 10) szlaki rowerowe.

6. Symbole identyfikacyjne terenów zawierają w podanym poniżej porządku:

- 1) oznaczenie cyfrowe przed symbolem literowym określa indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów,
- 2) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust. 3.

§ 3. 1. Załącznik nr 2 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Załącznik nr 3 do uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 4. 1. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:

- 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1,
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu zawarte w rozdziale 2,
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów, zawarte w rozdziale 3,
- 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4.

2. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust. 1 oraz przepisów odrębnych.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym,
- 2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które dla danego terenu określonego liniami rozgraniczającymi jest ustalone jako jedyne lub przeważające,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowe, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie powodując z nim kolizji i dopuszczony na wyznaczonym terenie na warunkach określonych w rozdziale 3,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem identyfikacyjnym,
- 7) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu pionowego wszystkich budynków istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji,
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział wielkości powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
- 10) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku,
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków na terenie działki budowlanej,
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej,
- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, rozumianej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) w powierzchni działki budowlanej,
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy:**
  - a) w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.),
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego,
- 15) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, poza którymi nie można sytuować ściany budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych (z wyłączeniem części podziemnych); dopuszcza się wysunięcie przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o drogach publicznych,
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy zagrodowej i rolniczej**- należy przez to rozumieć linie określającą zasięg terenu, w którym dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy zagrodowej i innej rolniczej,
- 17) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście,
- 18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym,
- 19) **zieleni o charakterze izolacyjnym** – należy przez to rozumieć roślinność obejmującą zespoły zadrzewień, zakrzewień, stanowiące izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową różnych funkcji,
- 20) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów lub działek,
- 21) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w przepisach odrębnych o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 22) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla wybranych kategorii terenów, finansowane zarówno ze środków publicznych jak i niepublicznych,
- 23) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć formę turystyki i rekreacji wiejskiej realizowanej w zabudowie zagrodowej,
- 24) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe, wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach:

- a) **plaszczynowe** o powierzchni ekspozycji większej niż - 6 m<sup>2</sup>,
  - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden wymiar przekracza - 1,5 m,
  - c) **slupy i maszty** o wysokości przekraczającej – 10 m od poziomu terenu,
- 25) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o połaciach głównych posiadających jednakowe kąty nachylenia względem poziomu - zbiegających się w jednej kalenicy (głównej – najdłuższej),
- 26) **zabudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność trawiastą, zaroślową lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów,
- 27) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości następujące zasady ich przeprowadzania:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej określono zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów, o których mowa w rozdziale 3,
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić minimum 18 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,

3. Ustala się zasady i szczegółowe warunki podziału nieruchomości:

- 1) podział nieruchomości uznaje się za zgodny z planem, jeżeli zapewnia możliwość wykorzystania nowo wydzielanych działek budowlanych na cele zgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem, przy spełnieniu wymogów planu dotyczących warunków zagospodarowania terenu oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) szczegółowe warunki podziałów w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz minimalnych szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się wyłącznie dla terenów: **1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4, 1-12MU, 1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 1U2, 1-6UP, 1-6US, 1-4UT**, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów, o których mowa w rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dla pozostałych wyznaczonych kategorii terenów nie ustala się minimalnych parametrów nowo wydzielanych działek,
- 4) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury (np. kapliczki, krzyże przydrożne, itp.); wielkość nowo wydzielanych działek na te cele należy dostosować do potrzeb i funkcji takich obiektów i urządzeń,
- 5) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- 6) dopuszcza się podziały istniejących działek o mniejszej szerokości frontu niż ustalona w planie dla nowo wydzielanych działek, jeśli nowo wydzielona działka budowlana zapewniać będzie zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zasadami zagospodarowania dla poszczególnych kategorii terenów,
- 7) podział nieruchomości musi zapewnić:
  - a) dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - b) możliwość lokalizacji budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

8) jeżeli w projekcie podziału nieruchomości wydziela się drogę niewyznaczoną na rysunku planu, jej szerokość powinna wynosić minimum 5 metrów, jeżeli droga ta zapewnia dojazd do więcej niż dwóch działek budowlanych.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

§ 7. 1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w planie,
- 2) ustalenia dotyczące formy architektonicznej obiektów nie dotyczą obiektów i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej oraz infrastruktury elektroenergetycznej,
- 3) dla istniejącej zabudowy i urządzeń dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego geometrii w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku,
- 4) w przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej dopuszczalną w danym terenie dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania bez możliwości nadbudowy budynku, za wyjątkiem zmiany dachu płaskiego; w przypadku zmiany dachu płaskiego dopuszcza się przykrycie budynku dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem, że wysokość budynku musi spełniać wymagania związane z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa lotniczego,
- 5) rozbudowa budynków położonych w terenach nieprzeznaczonych na cele zabudowy powinna uwzględniać określone w planie ustalenia zgodnie z § 39 ust. 3 w zakresie kształtowania zabudowy i jest ograniczona do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku o 20%,
- 6) nakaz zachowania ciągłości cieków oraz ciągłości systemu melioracyjnego przy lokalizacji obiektów budowlanych,
- 7) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale 3, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
- 8) nie ustala się w granicach obszaru objętego planem sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż określony w pkt 9,
- 9) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

2. W celu uwzględnienia ograniczeń wysokości zabudowy związanych z położeniem w otoczeniu lotniska Kraków – Balice i wynikających z przepisów odrębnych z zakresu Prawa Lotniczego, dla części obszaru planu ustala się:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy oraz urządzeń umieszczonych na budynkach, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kraków-Balice i których zasięg jest oznaczony na rysunku planu jako zasięg powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Kraków-Balice- powierzchnia stożkowa,
- 2) w otoczeniu lotniska tj. 5 km od jego granicy zabrania się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

3. W celu uporządkowania zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych od strony dróg zgodnie z wyznaczonym przebiegiem tych linii w odległości, z zastrzeżeniem pkt 2:

- a) zgodnie z rysunkiem planu, 1 m od linii rozgraniczającej tereny wyznaczone w planie od ul. Zielonej i ul. Szlacheckiej, tj. 8 m od krawędzi jezdni drogi - ul. Zielonej i ul. Szlacheckiej,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu, 8-10m od krawędzi jezdni drogi **2-3KDZ**,
  - c) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczającej drogi **1-11KDL**,
  - d) zgodnie z rysunkiem planu, 4 m od linii rozgraniczającej drogi **1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD**,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4,
  - 3) istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż określa nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością prowadzenia robót budowlanych, dopuszcza się ich rozbudowę pod warunkiem, że nowo rozbudowywana część będzie uwzględniała przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 4) w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych dopuszcza się rozbudowę budynków poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - 5) dopuszcza się lokalizację na działkach budowlanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nowych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowanych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 6) obowiązuje zasada, że na 1 nowo wydzielanej działce budowlanej może być lokalizowany 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - 7) wymagania w zakresie ogrodzeń:
    - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w pasach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych i wewnętrznych; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających terenów dróg,
    - b) przy wznoszeniu ogrodzeń od strony dróg publicznych i przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 2,0 m; dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych od strony ul. Zielonej i Szlacheckiej w terenach **49MN1, 92MN1, 81MN1, 83-84MN1, 97MN1, 99-100 MN1, 52-53MN2, 78-82MN2, 86-89MN2**,
    - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.
  - 8) wymagania w zakresie tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:
    - a) dopuszcza się lokalizację w terenach **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 1-12MU** w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego wielkogabarytowego urządzenia reklamowego, na elewacji frontowej budynku lub w granicach nieruchomości, w których działalność jest prowadzona; w pozostałych terenach nie dopuszcza się lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
    - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam w pasie przy drodze powiatowej na odcinku **ul. Zielonej, Szlacheckiej, Jurajskiej, Winnicy, Jana Pawła II** w odległości mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - c) dopuszcza się lokalizację na budynkach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych innych niż wielkogabarytowe urządzenia reklamowe i szyldów o wymiarach nie przekraczających:
      - dla nośników płaszczyznowych – maksymalna powierzchnia 4 m<sup>2</sup>,
      - dla nośników prostopadłych tzw. wysięgników – maksymalna odległość od elewacji do końca wysięgnika 0,8 m z nośnikiem,
      - dla nośników trójwymiarowych – maksymalna powierzchnia boku 1 m<sup>2</sup> lub średnica 1,5 m,
    - d) obowiązuje zasada sytuowania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych jako towarzyszących zabudowie usługowej i zabudowie mieszkaniowo - usługowej,
    - e) obowiązuje zakaz umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na dachach, kalenicach budynków oraz na ogrodzeniach i na drzewach w obrębie rzutu ich koron,

- f) dopuszcza się oświetlenie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów wyłącznie światłem o stałym natężeniu; zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów będących źródłem światła takich jak monitory i wyświetlacze LED,
- 9) wyklucza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy,
- 10) w obrębie całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenu **1U2**.

**§ 8. 1.** Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza**, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu.

2. Strefa ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza, o której mowa w ust. 1, wyznaczona względem terenów cmentarza obejmuje pas terenu w odległości 50 m od linii rozgraniczających terenów **1-2ZC**. Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, została zmniejszona z uwagi na fakt, że w odległości 50-150 m od granic cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone i nowoprojektowane będą podłączone do sieci wodociągowej.

3. W obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza zakazuje się lokalizowania:

- 1) zabudowań mieszkalnych,
- 2) zakładów produkcyjnych i przechowujących żywność,
- 3) zakładów żywienia zbiorowego,
- 4) studzien do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

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

**§ 9.** Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

- 1) lokalizowanie niewydzielonych dojazdów w rozumieniu **§ 5 pkt 20** w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale 3, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną,
- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację niezbędnych dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej i melioracyjnej, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) lokalizowanie urządzeń służących ochronie przed uciążliwością hałasową,
- 4) lokalizowanie obiektów i urządzeń, służących utrzymaniu wód i regulacji koryt rzek i potoków oraz ochrony przeciwpowodziowej oraz zapobiegających podmakaniu gruntów,
- 5) wyznaczenie innego prowadzenia tras rowerowych i ciągów pieszych oraz lokalizację niezbędnych dla potrzeb tras rowerowych i ciągów pieszych urządzeń i obiektów związanych z rozbudową tras rowerowych i ciągów pieszych lokalnych jak i ponadlokalnych.

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

**§ 10. 1.** Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzenie publiczne: **1-3KDZ, 1-11KDL, 1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** – Tereny dróg publicznych, **1-3PM** – Tereny przestrzeni publicznej.

2. Dla terenów **1-11KDL, 1-3PM** ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych, które obowiązują z uwzględnieniem przeznaczenia terenów i szczegółowych zasad zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów:

- 1) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień jako elementów kompozycji zieleni urządzonej.

3. Dla pozostałych terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów.

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

**§ 11. 1.** W zakresie ochrony wartości przyrodniczych obowiązują następujące zasady:



- 1) wskazuje się rezerwat przyrody Dolina Kluczwody, utworzony Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dn. 03.03.1989 r. (M. P. 1989, Nr 9, poz. 77, § 2) w sprawie uznania za rezerwat przyrody w celu ochrony lasu grądowego, muraw naskalnych i charakterystycznego krajobrazu; obszar rezerwatu przyrody Dolina Kluczwody oznaczony na rysunku planu podlega ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
- 2) wskazuje się rezerwat przyrody Wąwóz Bolechowicki utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego Nr 178 z dnia 4 listopada 1968 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. Nr 50, poz. 345) w celu zachowania krasowego krajobrazu przełomowego, skalistego odcinka doliny Potoku Bolechowickiego, wraz z bramą skalną; fragmenty obszaru rezerwatu przyrody Wąwóz Bolechowicki, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
- 3) część obszaru planu objęta jest granicami Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 Dolinki Jurajskie (PLH 120005), oznaczonymi na rysunku planu,
- 4) część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w granicach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie utworzonego Uchwałą Nr 65 Rady Narodowej M. Krakowa z dn. 02.12.1981 r. (Dz. U. R.N.M.K. 1981, Nr 14, poz. 76); oraz Uchwałą Nr III/11/80 Woj. Rady Narodowej w Katowicach z dn. 20.06.1980 r. (Dz. Urz. W.R.N. w Katowicach, 1980, Nr 3, poz. 16),
- 5) dla obszaru Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie obowiązują ustalenia i zakazy zgodnie z Uchwałą nr XV/247/11 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 28 listopada 2011 r w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małop.Nr.583 poz.6624),
- 6) działalność inwestycyjną na obszarze Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, rezerwatu Dolina Kluczwody i rezerwatu Wąwóz Bolechowicki należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniami, o których mowa w pkt 1, 2 i 5,
- 7) na obszarze objętym planem znajduje się otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, oznaczona na rysunku planu, której ochronę uwzględni się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniu terenów,
- 8) wskazuje się oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody:

	<b>Nr w rejestrze RDOŚ</b>	<b>Opis</b>	<b>Rok utworzenia</b>	<b>Akt utworzenia</b>	<b>Akt normalizujący</b>	<b>Położenie</b>
1	120616-002	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28	Dec. RL-op-8311/88/67 PWRN w Krakowie z dn. 28.07.1967 r.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka
2	120616-003	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28			Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka
3	120616-004	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28			Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka
4	120616-005	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28			Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka
5	120616-006	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-07-28			Bolechowice, działka 177/1 przy kościele, własność Parafia Rzymsko-Katolicka

6	120616-007	źródło	1967-07-28	Dec. RL-op-8311/89/67 PWRN w Krakowie z dn. 28.07.1967 r.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice działka 40 przed bramą skalną Wąwozu Bolechowickiego, własność samorządowa – gmina Zabierzów
7	120616-008	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-08-14	Dec. RL-op-8311/108/67 PWRN w Krakowie z dn. 14.08.1967 r.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice, działka 573 przy drodze Zabierzów - Bolechowice
8	120616-010	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1971-08-18	Dec. RL-op-8311/81/71 PWRN w Krakowie z dn. 18.08.1971 r.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice, działka 174/1 w parku powyżej dworu, własność prywatna
9	120616-011	cyprysik groszkowy (Chamaecyparis pisifera)	b.d.	b.d.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice, działka 182 nad stawem, własność Skarb Państwa

9) pomniki przyrody, o których mowa w ust. 1 pkt 8 podlegają ochronie zgodnie z aktami ustanawiającymi ich ochronę,

10) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego:

- a) tereny lasów i zadrzewień **1-15ZL, 1-14ZL1,**
- b) tereny zieleni urządzonej **1-3ZP,**
- c) tereny zieleni o funkcjach ekologicznych **1ZE, 3-48ZE,**
- d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych **1-2WS, 4-19WS, 21-33WS,**

11) obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej,

12) obowiązuje odsunięcie nowej zabudowy od granicy gruntów leśnych, co najmniej na odległość 12 m,

13) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.

2. W zakresie ochrony wód ustanawia się następujące zasady:

1) obowiązuje ochrona wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZPW 326 Częstochowa) przed działaniami zagrażającymi zasobom ilościowym oraz jakości wód, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniu terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej,

2) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,

3) w celu umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, zachowania funkcji ciągów ekologicznych, umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych wyznacza się pasy ochronne o szerokości 15 m od linii brzegu Bolechówki, Klucz wody, Kobyłanki i 5 m od linii brzegu dla działek z istniejącą zabudową oraz dla innych cieków - 5 m od linii brzegu,

- 4) w pasach ochronnych cieków obowiązuje:
- możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieków,
  - zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej z zachowaniem ciągłości cieków; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieków zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego; utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejących dróg i ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i infrastruktury technicznej,
- 5) obowiązuje utrzymanie istniejących rowów (w tym niewydzielonych na rysunku planu) wraz z ich zabudową biologiczną, z zapewnieniem ciągłości istniejących rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,
- 6) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów melioracyjnych od górnej krawędzi skarpy brzegowej ustala się:
- możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową i regulacją stosunków wodnych oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej,
  - zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż rowu zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego,
- 7) całość obszaru planu położona jest w strefie ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniu terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej,
- 8) dla strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, zmienionego Rozporządzeniem nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 r. oraz Rozporządzeniem nr 2/2012 z dnia 18 lipca 2012 r.,
- 9) działalność inwestycyjną na terenie ochrony pośredniej należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w pkt 8,
- 10) obowiązuje oczyszczanie zanieczyszczonych wód pochodzących z trwałej nawierzchni dróg klasy **1-3KDZ** i parkingów w terenach **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 1U2, 1-12MU** i dopuszcza się do gromadzenia zanieczyszczonych wód opadowych w szczelnych zbiornikach.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych w planie w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego:
    - obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
    - dróg publicznych,
    - innych obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - dla terenów położonych w Parku Krajobrazowym Dolinki Krakowskie obowiązują ponadto zakazy i warunki dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalone Uchwałą nr XV/247/11 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małop.Nr.583 poz. 6624),
  - w terenach **1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4, 1-12MU** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu,
  - emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny o symbolu:

- a) **1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- b) **1-12MU** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- c) **1-6UP** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) **1-6US** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- e) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.

5. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązują:

- 1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, poprzez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
- 2) nowo projektowane przewody wodociągowe projektowane jako sieci hydrantowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dróg publicznych dla przejazdu pojazdów w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego.

6. W zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed ruchami masowymi:

- 1) ustala się, na podstawie danych PIG, tereny predysponowane do występowania ruchów masowych, oznaczone na rysunku planu,
- 2) na terenach predysponowanych do występowania ruchów masowych budowa obiektów budowlanych może nastąpić wyłącznie po trwałym ustabilizowaniu terenu z zastosowaniem odpowiednich metod technicznych ustalonych w projekcie geotechnicznym odpowiednio do kategorii geotechnicznej, w rozumieniu przepisów w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

7. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) obszary i tereny górnicze,
- 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

**§ 12. 1. Ustanawia się strefę ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych** o zasięgu oznaczonym na rysunku planu w celu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

2. W zasięgu **strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych** obowiązują następujące wymagania:

- 1) obowiązuje zachowanie i kształtowanie różnorodnych form zieleni: urządzonej, nieurządzonej, terenów lasów, zieleni nadrzecznej, terenów rolnych,
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę punktów i ciągów widokowych,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

§ 13. 1. Wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Do zabytków, o których mowa w ust. 1, należą następujące obiekty:

- 1) Bolechowice - kościół parafialny p.w. śś. Piotra i Pawła z cmentarzem przykościelnym – nr rejestru [A-261/M], nr karty GEZ: 01.01,
- 2) Bolechowice - dwór z otoczeniem parkowym – nr rejestru [A-652/M], nr karty GEZ: 01.03 i 01.04,
- 3) Ujazd - zespół dworski: oficyna, czworak, obora, stodoła, piwniczka, ogród- nr rejestru [A-464/M], nr karty GEZ: 03.02, 03.03, 03.04, 03.05 i 03.06.

3. Zasady i wymagania ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 2:

- 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury, zieleni,
- 2) zakaz umieszczania nośników reklamowych na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji wież urządzeń telekomunikacyjnych na obiektach zabytkowych, o których mowa w ust. 2,
- 4) projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 14. 1. Ustanawia się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, a nie ujętych w rejestrze zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

1) w Bolechowicach:

- a) kostnica w zespole kościoła p.w. śś. Piotra i Pawła, ul. Kościelna 14, (działka nr ew. 177/1), nr karty GEZ: 01.02,
- b) figura św. Jana Nepomucena przy kościele, (działka nr ew. 177/1), nr karty GEZ: 01.05,
- c) dom, ul. Jurajska 307, (działka nr ew. 343), nr karty GEZ: 01.06,
- d) dom, ul. Wolańska 67, (działka nr ew. 70), nr karty GEZ: 01.07,
- e) krzyż przydrożny, skrzyżowanie ul. Polnej z ul. Turystyczną, (działka nr ew. 410/3), nr karty GEZ: 01.08,
- f) figura Matki Boskiej przy kościele, (działka nr ew. 177/1), nr karty GEZ: 01.09,
- g) kapliczka przy ogrodzeniu budynku ul. Zielona 10, (działka nr ew. 639/4), nr karty GEZ: 01.10,
- h) krzyż przydrożny na skrzyżowaniu ul. Zielonej z ul. Turystyczną, (działka nr ew. 670/1), nr karty GEZ: 01.11,
- i) krzyż przydrożny naprzeciwko wjazdu do domu ul. Jurajska 212, (działka nr ew. 370/1), nr karty GEZ: 01.12,

2) w Brzeziu:

- a) park dworski krajobrazowy, ul. Narodowa 34, (działka nr ew. 250/49), nr karty GEZ: 02.01,
- b) dom, ul. Kluczwody 31, (działka nr ew. 256), nr karty GEZ: 02.02,
- c) spichlerz, ul. Narodowa 34, (działka nr ew. 250/49), nr karty GEZ: 02.03,
- d) krzyż przydrożny na skrzyżowaniu ul. Kluczwody z ul. Narodową, (działka nr ew. 68), nr karty GEZ: 02.04,
- e) krzyż na cmentarzu cholerycznym, ul. Szlachecka (działka nr ew. 391/1), nr karty GEZ: 02.05,
- f) kapliczka, ul. Źródłana (działka nr ew. 311), nr karty GEZ: 02.06,

3) w Ujeździe:

- a) dom, ul. Jurajska 3, (działka nr ew.36), nr karty GEZ: 03.01,

4) w Zelkowie:

- a) krzyż kamienny, ul. Jana Pawła II przy nr 30, (działka nr ew. 225), nr karty GEZ: 04.01,

b) kapliczka przy skrzyżowaniu ul. Modrzewiowej i ul. Słonecznej, (działka nr ew. 180/1, 208/9), nr karty GEZ: 04.02,

c) krzyż przydrożny przy posesji ul. Sadowa 1, (działka nr ew. 171/1), nr karty GEZ: 04.03,

d) krzyż przy skrzyżowaniu ulic Jana Pawła II i Pod krzyżem, (działka nr ew. 215), nr karty GEZ: 04.04.

2. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady i wymagania ich ochrony:

- 1) utrzymuje się obiekty wymienione w ust. 1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
- 3) przy przebudowie obiektów zabytkowych, zgodnie z zakresem działań inwestycyjnych, dopuszcza się poprawę standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 4) ochrona układu i kompozycji zieleni parku krajobrazowego oraz zakaz usuwania drzew, z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanów,
- 5) projekty dotyczące przekształceń obiektu zabytkowego lub jego rozbiórki oraz przekształceń i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 15.** 1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury zabytkowych kapliczek i krzyży, oznaczonych na rysunku planu, ze względu na ich wartości kulturowe.

2. Ustala się następujące zasady i wymagania ochrony oraz zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1:

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

**§ 16.** 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki nieruchome inne niż wymienione, wymagające określenia zasad ich ochrony.

2. W granicach obszarów objętych planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

**§ 17.** 1. Wskazuje się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej** obejmującą obiekty zabytkowe i tereny, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, oznaczoną na rysunku planu:

- 1) w Bolechowicach: obszar zespołu dworskiego i zespołu kościoła p.w. śś. Piotra i Pawła wraz z otoczeniem,
- 2) w Ujeździe: zespół dworski.

2. W granicach **strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej** w dostosowaniu do terenu objętego planem obowiązują następujące wymagania:

- 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności, obiektów kubaturowych, historycznego układu dróg, obiektów małej architektury i założeń zieleni,
- 2) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje się obniżenia wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych tych obiektów oraz zapewni sukcesywną ich odnowę,
- 3) utrzymuje się istniejące współczesne obiekty budowlane z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem że nie spowoduje to obniżenia wartości estetycznych i architektonicznych tych obiektów,
- 4) w zespołach dworskich dopuszcza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych pod warunkiem, że stanowiąc będą uzupełnienie lub kontynuację istniejącego układu przestrzennego i że kształtowanie formy

architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów historycznych i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych otoczenia tych obiektów,

- 5) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni,
- 6) projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 18.** 1. W granicach obszaru planu występują udokumentowane stanowiska archeologiczne:

- 1) w Bolechowicach: 24 stanowiska archeologiczne o numerach: 100-55/113, 100-55/114, 100-55/117, od 100-55/122 do 100-55/127, 101-55/17, 101-55/19, 101-55/20, od 101-55/22 do 101-55/31, 100-55/356,
- 2) w Brzeziu: 8 stanowisk archeologicznych o numerach: od 101-55/34 do 101-55/41,
- 3) w Ujeździe: 2 stanowiska archeologiczne o numerach: 101-55/32 i 100-55/33,
- 4) w Zelkowie: 20 stanowisk archeologicznych o numerach: od 100-55/94 do 100-55/112 i 100-55/357.

2. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej** dla stanowisk archeologicznych wraz z otoczeniem, oznaczoną na rysunku planu.

3. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:

- 1) nie dopuszcza się przekształcania bądź użytkowania strefy ochrony archeologicznej, które mogłyby powodować degradację ich wartości użytkowej naukowej i kulturowej,
- 2) podejmowanie działań inwestycyjnych wymagających prowadzenia robót ziemnych w granicach strefy ochrony archeologicznej wymaga postępowania zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

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

**§ 19.** 1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny obszaru planu, który z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne stanowią:

- 1) **1KDZ** – droga zbiorcza, powiatowa nr 2128K w ciągu ulic: Zielona (Bolechowice), Szlachecka (Brzezie), realizująca powiązania zewnętrzne obszaru z terenami otaczającymi i obsługująca przyległe tereny,
- 2) **2-3KDZ** – droga zbiorcza, powiatowa nr 2131K w ciągu ulic: Jana Pawła II (Zelków), Winnica, Jurajska (Bolechowice), realizująca powiązania zewnętrzne obszaru z terenami otaczającymi i obsługująca przyległe tereny,
- 3) **1-11KDL** – ulice lokalne, gminne, istniejące i o ustalonym przebiegu w planie, realizujące powiązania obszaru z terenami otaczającymi i obsługujące przyległe tereny,
- 4) **1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** – ulice dojazdowe, gminne: istniejące i o ustalonym w planie przebiegu, obsługujące tereny w obszarze planu.

2. Dopełnienie układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne **1-36KDW, 38-52KDW** i ciągi piesze **1-4KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** o ustalonych w planie przebiegach oraz niewydzielone w planie istniejące dojazdy i dojścia.

3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami planu.

4. Na rysunku planu oznaczono szlaki rowerowe, które należy prowadzić jako trasy i ścieżki rowerowe wydzielone lub bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.

5. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia tras i ścieżek rowerowych nieoznaczonych na rysunku planu, jako:

- 1) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
- 2) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.

6. Określa się zasady obsługi parkingowej:

- 1) miejsca parkingowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach **dróg 1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** i **1-11KDL** jako pasy i zatoki postojowe lub w terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc parkingowych,

- 2) z uwagi na istniejący stan zainwestowania obszaru objętego planem nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów istniejących obiektów,
- 3) dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych z uwzględnieniem stanowisk na kartę parkingową wg wskaźników określonych w rozdziale 3.

7. Obsługa komunikacją zbiorową - jako integralna część systemu - funkcjonować będzie w Zelkowie i Bolechowicach w ulicach: Kościuszki, Jana Pawła II, Winnica, Jurajska, Zielona oraz w Ujeździe i Brzeziu w ulicach: Narodowa i Szlachecka z zachowaniem istniejących przystanków.

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

**§ 20.** Określa się ogólne zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, remontu i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w granicach terenów 1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4, 1-12MU, 1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 1U2, 1-6UP, 1-2UK, 1-6US, 1-4UT, 1RM/RU, 1RM, 1ZPU, 1-2ZC, 1-3ZP, 1-3PM, 1-3KDZ, 1-11KDL, 1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD, 1-36KDW, 38-52KDW, 1-4KP, 7KP, 9KP, 11-15KP, 1-4K, 1-7W oraz w granicach terenów 1-43R, 1ZE, 3-48ZE, 1-2WS, 4-19WS, 21-33WS z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych.

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, sprowadzający ścieki z Bolechowic, Ujazdu i Brzezia do oczyszczalni Płaszów oraz do oczyszczalni w Zelkowie ścieki z Zelkowa i Bolechowic,
- 2) zapewnia się odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych oraz lokalizowanie nowych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne),
- 3) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy winny być wyposażone w zbiorczą kanalizację sanitarną realizowaną z uwzględnieniem wymogów obowiązujących w strefie ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej; dopuszcza się w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i poza wyznaczonym obszarem aglomeracji Kraków, a także z wyłączeniem obszarów położonych w zasięgu GZWP 326 - wyposażenie w szczelny zbiornik do gromadzenia ścieków,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzaniem ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,



- 5) dopuszcza się lokalizację nowych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne) w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 6) obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków, o których mowa w art. 16 pkt 61 ustawy Prawo wodne do wód lub do gruntu,
- 7) obowiązuje uwzględnianie w zagospodarowaniu działki istniejących urządzeń odwadniających drogi,
- 8) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów,
- 9) odwodnienie dróg powinno odbywać się za pomocą systemu rowów otwartych bądź innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego z dopuszczeniem zastosowania kanalizacji opadowej,
- 10) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 11) wymagane jest w terenach **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1, 1U2** retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków, w zbiornikach retencyjnych z regulowanym odpływem gwarantującym nieprzekraczanie chłonności hydraulicznej odbiorników wód opadowych, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 10,
- 12) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i wprowadzania ich do odbiorników lub do gruntu poza obszarem planu, w sposób nie oddziałujący niekorzystnie na warunki wodne gmin sąsiednich,
- 13) nakazuje się lokalizację obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.

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

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

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

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

**§ 25. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązuje nakaz kanalizowania nowo budowanych, rozbudowywanych oraz przebudowywanych linii sieci telekomunikacyjnej,
- 3) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty i urządzenia infrastruktury teletechnicznej stanowiące inwestycje z zakresu łączności publicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; lokalizacja infrastruktury nie może powodować naruszenia przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie ograniczeń wysokości obiektów wynikających z przepisów Prawa lotniczego, rezerwatów przyrody, ochrony punktów i ciągów widokowych, określonych na rysunku planu,

- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej takich jak wieże, maszty, na których instalowane są anteny nadawcze, w obszarach, w których taki zakaz wynika z przepisów odrębnych: w obszarze rezerwatu przyrody „Dolina Kluczwody” i rezerwatu przyrody „Wąwóz Bolechowicki”,
- 5) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg,
- 6) w obrębie terenów **1-46MN1, 49-100MN1, 1-56MN2, 58-89MN2, 1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3, 1-10MN4, 1-12MU** obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określone w § 11.

**§ 26. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

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

**§ 27. 1. Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi** zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi przyjętym w gminie przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego.

2. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.

3. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 28. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-46MN1, 49-100MN1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-46MN1, 49-100MN1**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami i urządzeniami przydomowych ogrodów, budynki i urządzenia gospodarstw ogrodniczych oraz budynki i urządzenia związane z agroturystyką,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa,
- b) obiekty rekreacyjno-sportowe,
- c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
- f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-46MN1, 49-100MN1**:

- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

- 3) zabudowa usługowa, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), może być lokalizowana na działce z budynkiem mieszkalnym lub na odrębnej działce jako przybudowana do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojący obiekt,
- 4) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenu i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu: handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usług publicznych oraz usług rzemieślniczych, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 5) lokalizowanie usług, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), w terenach zabudowy z zakresu podstawowego przeznaczenia terenu, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
- 6) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 7) budynki i urządzenia gospodarstw ogrodniczych nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przekraczania standardów jakości środowiska,
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **1-46MN1, 49-56MN1, 58-70MN1, 72-73MN1, 78-79MN1, 85-94MN1, 98MN1** – 40%,
  - b) teren **57MN1** – 20%,
  - c) tereny **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1, 99-100MN1** – 50%,
- 9) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) tereny **1-46MN1, 49-100MN1** z wyłączeniem terenów **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1, 99-100MN1**:
    - minimalny wskaźnik – 0,01,
    - maksymalny wskaźnik – 0,35,
  - b) tereny **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1, 99-100MN1**:
    - minimalny wskaźnik – 0,02,
    - maksymalny wskaźnik – 0,6,
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **1-46MN1, 49-56MN1, 58-70MN1, 72-73MN1, 78-79MN1, 85-94MN1, 98MN1** – 50%,
  - b) teren **57MN1** – 70%,
  - c) tereny **71MN1, 74-77MN1, 80-84MN1, 95-97MN1, 99-100MN1** – 40%,
- 11) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) dla zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - c) dla zabudowy usługowej z zakresu usług opiekuńczych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - zbilansowana odpowiednio do lit. a)-c),
  - e) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-d), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

12) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
  - e) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
  - g) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu 25° do 30°,
  - h) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - j) do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 13) obowiązuje urządzenie pasów zieleni, o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-46MN1, 49-100MN1** - 700 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m.

**§ 29. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-56MN2, 58-89MN2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-56MN2, 58-89MN2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) obiekty rekreacyjno-sportowe,
  - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
  - d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
  - e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
  - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-56MN2, 58-89MN2**:

- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
- 3) zabudowa usługowa, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), może być lokalizowana na działce z budynkiem mieszkalnym jako przybudowana do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojący obiekt,
- 4) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenu i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności, w tym usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dla terenów **44MN2 i 46MN2** na działce nr ew. 604/3 dozwolony zakres usług obejmuje dodatkowo usługi oświaty, wychowania i opieki społecznej,
- 6) lokalizowanie usług, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
- 7) łączna powierzchnia zabudowy terenów **1-7MN2, 10-17MN2, 19-24MN2, 26-29MN2, 31-46MN2, 48-56MN2, 58-71MN2, 73MN2, 75-77MN2, 78-83MN2** wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 8) łączna powierzchnia zabudowy terenów **8-9MN2, 18MN2, 25MN2, 30MN2, 47MN2, 72MN2, 74MN2, 84-89MN2** wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **1-7MN2, 10-17MN2, 19-24MN2, 26-29MN2, 31-46MN2, 48-56MN2, 58-71MN2, 73-74MN2, 77MN2, 83-87MN2, 89MN2** – 40%,
  - b) tereny **8-9MN2, 18MN2, 25MN2, 30MN2, 47MN2, 72MN2** – 20%,
  - c) tereny **75-76MN2, 78-82MN2, 88MN2** – 50%,
- 10) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) tereny **1-56MN2, 58-89MN2** z wyłączeniem terenów **76MN2, 78-79MN2**:
    - minimalny wskaźnik – 0,01,
    - maksymalny wskaźnik – 0,35,
  - b) tereny **76MN2, 78-79MN2**:
    - minimalny wskaźnik - 0,02,
    - maksymalny wskaźnik - 0,6,
- 11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **1-7MN2, 10-17MN2, 19-24MN2, 26-29MN2, 31-46MN2, 48-56MN2, 58-71MN2, 73-74MN2, 77MN2, 83-87MN2, 89MN2** – 50%,
  - b) tereny **8-9MN2, 18MN2, 25MN2, 30MN2, 47MN2, 72MN2** – 70%,
  - c) tereny **75-76MN2, 78-82MN2, 88MN2** – 40%,
- 12) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

- b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwych usług dla ludności, w tym usług rzemieślniczych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami- zbilansowana odpowiednio do lit. a)-b),
- d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-c), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

13) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
- c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 220 kV,
- d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust.2 pkt 1,
- e) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
- f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
- g) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu 25° do 30°,
- h) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
- i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
- j) do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-56MN2, 58-89MN2** – 700 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 18 m.

**§ 30. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty rekreacyjno-sportowe,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

- c) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleni urządzona,
- e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**:

- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
- 3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3** – 30%,
  - b) tereny **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**, z wyłączeniem terenów **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3** – 20%,
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik - 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik - 0,35,
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3** – 60%,
  - b) tereny **1-2MN3, 6-15MN3, 17-23MN3, 25-33MN3, 37-43MN3**, z wyłączeniem terenów **9MN3, 17MN3, 19MN3, 22MN3, 38MN3** – 70%,
- 7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 220 kV,
  - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
  - e) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g),
  - g) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,



h) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

i) do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

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

§ 31. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-10MN4**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-10MN4**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
  - b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
  - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
  - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-10MN4**:

- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
- 2) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), nie może przekroczyć 15% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **1-2MN4, 6MN4, 8-10MN4** – 30%,
  - b) tereny **3-5MN4, 7MN4** – 20%,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik - 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik - 0,35,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) tereny **1-2MN4, 6MN4, 8-10MN4** – 60%,
- b) tereny **3-5MN4, 7MN4** – 70%,
- 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m,
  - d) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - e) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. f),
  - f) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - g) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - h) do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.
- 4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-10MN4** - 4000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2-4,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup> w terenie: **1MN4** dla działek nr ew. 206/11, 209/23, 209/27, 210, 211/2, 213/8-213/10, 213/12, 213/13, 213/4, **2MN4** dla działek nr ew. 480/2, 481/2, 482/2, 484/4-484/7, 484/4, 484/11, 484/12 w Zelkowie,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup> w terenie **9MN4** dla działek nr ew.261/1, 261/3 i 261/4 w Zelkowie,
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m.

**§ 32. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-12MU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-12MU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - b) budynki usługowe,
  - c) budynki mieszkalno-usługowe,
  - d) obiekty i urządzenia związane z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej, wyłącznie w terenie **6MU**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
- d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-12MU**:

- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
- 3) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usług publicznych, biur i lokali biurowych oraz usług rzemieślniczych, a w terenie **12MU** dodatkowo usługi z zakresu hotelarstwa, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 4) lokalizowanie usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b)-c), w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
- 5) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **1-6MU, 12MU** – 30%,
  - b) tereny **7-11MU** – 40%,
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) tereny **1-6MU, 12MU**:
    - minimalny wskaźnik - 0,01,
    - maksymalny wskaźnik - 0,6,
  - b) tereny **7-11MU**:
    - minimalny wskaźnik - 0,02,
    - maksymalny wskaźnik - 0,8,
- 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **1-6MU, 12MU** – 60%,
  - b) tereny **7-11MU** – 50%,
- 9) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, administracji niepublicznej, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - c) dla zabudowy usługowej z zakresu edukacji i usług opiekuńczych, biur i lokali biurowych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

- d) dla zabudowy usług publicznych - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej- zbilansowana odpowiednio do lit. b)-c),
  - f) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-e), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,
- 10) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m,
  - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
  - e) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
  - g) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu od 25° do 30°,
  - h) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35°-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - j) do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 11) obowiązuje urządzenie pasów zieleni, o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup> w terenach **2-3MU, 6-11MU**,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup> w terenach **1MU, 4-5MU, 12MU** z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup> w terenie **1MU** dla działki nr ew. 220/1, 223/2, 230/1, 230/2, 237 w Zelkowie,
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 18 m.

**§ 33. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa składowa, magazyny,
- c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej, za wyjątkiem stacji paliw,
- d) obiekty i urządzenia związane z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej, wyłącznie w terenie **14U1, 18U1**,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokale mieszkalne wyłącznie dla obsługi i dozoru,
- b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji w terenie **2U1**,
- c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
- f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1**:

- 1) zabudowa usługowa obejmuje usługi lokalne i ponadlokalne (istniejące), w szczególności z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, gastronomii, administracji i usług biznesowych, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usług publicznych, biur i lokali biurowych oraz usług rzemieślniczych, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) lokalizowanie usług w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
- 3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **1-4U1, 7U1** – 50%,
  - b) tereny **5U1, 8U1** – 40%,
  - c) tereny **12U1, 14U1, 16-18U1** - 60%,
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) tereny **1-5U1, 7-8U1**:
    - minimalny wskaźnik - 0,1,
    - maksymalny wskaźnik - 1,2,
  - b) tereny **12U1, 14U1, 16-18U1**:
    - minimalny wskaźnik - 0,3,
    - maksymalny wskaźnik - 1,5,
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **1-4U1, 7U1** - 30%,
  - b) tereny **5U1, 8U1** - 40%,
  - c) tereny **12U1, 14U1, 16-18U1** - 20%,
- 7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:

- a) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, administracji i usług biznesowych, gastronomii, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych- co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), przy czym dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> - 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal,
  - b) dla zabudowy usługowej z zakresu edukacji i usług opiekuńczych, biur i lokali biurowych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - c) dla zabudowy składowej, magazynów oraz zabudowy obsługi komunikacji drogowej - co najmniej 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - d) dla zabudowy usług publicznych - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - e) dla lokali mieszkalnych – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal,
  - f) dla obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej- nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
  - g) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a)-d), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,
- 8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość budynków usługowych, obiektów składowych i magazynów, obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej - 9 m, z zastrzeżeniem lit. b),
  - b) w terenach **3U1, 5U1, 12U1, 14U1, 16-18U1** maksymalna wysokość dla budynków usługowych, obiektów składowych i magazynów – 12 m,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - e) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-d) winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
  - g) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem lit. h),
  - h) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - j) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 9) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska dla obiektów i urzędzeń obsługi komunikacji, obowiązują dodatkowe nakazy:
- a) minimalizacja zagrożeń wyciekami paliw,
  - b) pełna hermetyzacja systemu instalacji technologicznej z zastosowaniem zabezpieczeń wód gruntowych i gruntu,
  - c) oczyszczanie wód technologicznych z myjni oraz wód opadowych i roztopowych ujmowanych z utwardzonych i uszczelnionych powierzchni lokalizacji obiektów usług motoryzacji,

10) obowiązuje urządzenie pasów zieleni, o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> dla terenów **1-5U1, 7-8U1, 12U1, 14U1, 16-18U1**,

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m.

**§ 34. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1U2.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1U2**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

b) zabudowa składowa i magazyny,

c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa produkcyjna wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym,

b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

c) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,

e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1U2**:

1) zabudowa usługowa obejmuje usługi lokalne i ponadlokalne, w szczególności z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, centrów logistycznych, parków technologicznych, administracji i usług biznesowych, gastronomii, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i usług opiekuńczych, biur i lokali biurowych,

2) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a)-b), nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik - 0,3,

b) maksymalny wskaźnik - 1,75,

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:

a) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, gastronomii, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, administracji i usług biznesowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), przy czym dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> - 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal,

b) dla zabudowy usługowej z zakresu centrów logistycznych, parków technologicznych, zabudowy składowej, zabudowy produkcyjnej wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym oraz zabudowy obsługi komunikacji drogowej - co najmniej 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

- c) dla zabudowy usługowej z zakresu edukacji i usług opiekuńczych, biur i lokali biurowych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a)-c), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,
- 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość budynków usługowych, obiektów składowych i magazynów, obiektów produkcji, wytwórczości wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym – 14 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m,
  - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
  - e) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z zastrzeżeniem lit. f)-g),
  - f) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem lit. g),
  - g) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - h) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - i) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 8) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji obowiązują dodatkowe nakazy:
- a) minimalizacja zagrożeń wyciekami paliw,
  - b) pełna hermetyzacja systemu instalacji technologicznej z zastosowaniem zabezpieczeń wód gruntowych i gruntu,
  - c) oczyszczanie wód technologicznych z myjni oraz wód opadowych i roztopowych ujmowanych z utwardzonych i uszczelnionych powierzchni lokalizacji obiektów usług motoryzacji,
  - d) obowiązuje zakaz emisji powodujących przekroczenie obowiązujących standardów jakości środowiska poza terenem do którego posiadany jest tytuł prawny,
- 9) obowiązuje urządzenie pasów zieleni, o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup> dla terenu **1U2**,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: 30 m.

**§ 35. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy usług publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6UP**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-6UP**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej, kultury, bezpieczeństwa publicznego,
- b) obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu,

2) przeznaczenie dopuszczalne:



- a) zabudowa usługowa,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- c) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
- e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-6UP**:

- 1) budynki, o których mowa w ust. 2 pkt 1–2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
- 2) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem podstawowym terenu i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, administracji niepublicznej, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych,
- 3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a)-b), nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%,
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik - 0,1,
  - b) maksymalny wskaźnik - 1,2,
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- 7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej, jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, z zastrzeżeniem pkt 8,
- 8) wyznacza się, dla zabudowy określonej w pkt 7, konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
  - a) maksymalna wysokość budynków usługowych i obiektów sportu i rekreacji – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m,
  - d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
  - e) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza wielkości, o których mowa w lit. a), ich rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejących wysokości,
  - f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z zastrzeżeniem lit. g)-h),
  - g) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem lit. h),
  - h) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

j) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> dla terenów **1-6UP**,

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m.

**§ 36. 1. Wyznacza się Tereny kultu religijnego** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2UK**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2UK**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty kultu religijnego,

b) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa oraz administracja kościoła,

c) usługi specjalistyczne związane z kościołami, a w szczególności sale spotkań, obiekty związane z opieką społeczną, handel dewocjonaliami,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,

d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2UK**:

1) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%,

3) wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się ze względu na specyfikę zagospodarowania,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),

c) dla obiektu kultu religijnego - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej),

d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-c), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

6) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) dopuszcza się indywidualną formę kościołów i obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem lit. b),

b) nie ustala się maksymalnej wysokości obiektu kultu religijnego w terenie 1UK,

c) nie ustala się maksymalnej wysokości obiektu kultu religijnego w terenie 2UK, przy czym wysokość obiektu kultu religijnego winna uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, administracyjnych kościoła oraz usługowych – 9 m,

e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,

- f) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość - 16 m,
- g) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. d)-f), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
- h) geometria dachów budynków, o których mowa w lit. d)-f), powinna harmonizować z formą architektoniczną obiektu sakralnego,
- i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, ciemno-czerwonym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
- j) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

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

**2. Ustala się przeznaczenie terenów 1-5US:**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) boiska sportowe i terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- b) murawy trawiaste, zadrzewienia i zakrzewienia,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty zaplecza techniczno - sanitarnego i administracyjnego związanego z obsługą urządzeń sportu i rekreacji, obiekty gastronomii,
- b) przekrycia pneumatyczne lub lekkie konstrukcje przekrywające boiska sportowe oraz sztuczne nawierzchnie sportowe,
- c) tymczasowe obiekty budowlane w zakresie, o którym mowa w ust. 4 pkt 8,
- d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- e) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- f) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
- g) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

**3. Ustala się przeznaczenie terenu 6US:**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) korty tenisowe,
- b) budynki usługowe z zakresu usług hotelowych,
- c) kubaturowe obiekty sportowe, w tym hala sportowa,
- d) obiekty zaplecza techniczno - sanitarnego i administracyjnego związanego podstawową funkcją terenu, obiekty gastronomii,
- e) place zabaw dla dzieci,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) przekrycia pneumatyczne lub lekkie konstrukcje przekrywające korty tenisowe,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- c) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
- e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

**4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów 1-6US:**

1) budynki, o których mowa w ust. 2 pkt 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) tereny 1-5US – 10%,

- b) teren **6US** – 40%,
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) tereny **1-5US**:
- minimalny wskaźnik - 0,02,
  - maksymalny wskaźnik - 0,2,
- b) teren **6US**:
- minimalny wskaźnik - 0,02,
  - maksymalny wskaźnik - 0,6,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- a) tereny **1-5US** – 80%,
- b) teren **6US** – 40%,
- 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej – w terenach **1-5US** co najmniej 1 miejsce parkingowe dla autobusu i 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz w terenie **6US** co najmniej 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) wyznacza się dla zabudowy określonej w ust. 2 pkt 1 lit. a), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,
- 7) w zagospodarowaniu terenu **6US** należy zapewnić możliwość dojazdu do terenu **82MN2** przez wschodnią część terenu **6US**,
- 8) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez,
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 2 – 9 m,
- b) maksymalna wysokość budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. b)-c) oraz pkt 2 lit. a) – 9 m,
- c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
- d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m,
- e) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
- f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z zastrzeżeniem lit. g),
- g) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem lit. h),
- h) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
- i) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
- j) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 10) ustala się możliwość organizowania imprez masowych przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów organizacji imprez masowych.
5. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup> dla terenów **1-6US**,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m.

**§ 38. 1. Wyznacza się Tereny usług turystyki i sportu oznaczone na rysunku planu symbolem 1-4UT.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-4UT**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki zakwaterowania turystycznego,
- b) budynki usług gastronomicznych,
- c) terenowe urządzenia rekreacji i sportu,
- d) place zabaw dla dzieci,
- e) ścieżki piesze i rowerowe,
- f) zbiorniki wodne wraz z zabudową biologiczną,
- g) obiekty i urządzenia związane z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej, wyłącznie w terenie **1UT** i **3UT**,
- h) boiska sportowe w terenie **2UT**,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokale mieszkalne w terenach **1UT** i **2UT**,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- c) obiekty zaplecza techniczno - sanitarnego i administracyjnego związanego z obsługą urządzeń sportu i rekreacji, przekrycia pneumatyczne lub lekkie konstrukcje przekrywające boiska sportowe oraz sztuczne nawierzchnie sportowe w terenie **2UT**,
- d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
- f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-4UT**:

- 1) budynki, o których mowa w ust. 2 pkt 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
- 2) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) tereny **1-2UT, 4UT** – 30%,
  - b) teren **3UT** – 40%,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) tereny **1-2UT, 4UT**:
    - minimalny wskaźnik - 0,1,
    - maksymalny wskaźnik - 0,35,
  - b) teren **3UT**:
    - minimalny wskaźnik - 0,2,
    - maksymalny wskaźnik - 0,6,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) tereny **1-2UT, 4UT** - 60%,
  - b) teren **3UT** - 40%,

- 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usługowej, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
- a) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit a), b) oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
  - b) dla lokali mieszkalnych – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal,
  - c) dla obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej - nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
  - d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,
- 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość budynków zakwaterowania turystycznego i usług gastronomii, obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej – 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, a w terenie **3UT** – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m, w terenie **2UT** powłok pneumatycznych – 10 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość – 16 m,
  - d) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - e) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. f),
  - f) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
  - g) w terenie **2UT** dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych,
  - h) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - i) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4000 m<sup>2</sup> dla terenów **1-4UT**,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m.

**§ 39. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy zagrodowej z terenami produkcji rolniczej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM/RU** i **Tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1RM/RU** i **1RM**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, hodowlą, ogrodnictwem i szkółkarstwem,
- b) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2),
- c) obiekty związane ze świadczeniem usług agroturystycznych w terenie **1RM**,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

- b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, place manewrowe i postojowe, ciągi piesze,
- c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
- d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1RM/RU i 1RM**:

- 1) w terenie **1RM** budynki, o których mowa w ust. 2 pkt 1 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
- 2) w terenie **1RM/RU** dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z produkcją rolniczą prowadzoną na tym terenie, zlokalizowanych w jednym kompleksie,
- 3) w terenie **1RM** łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 4) w terenie **1RM/RU** łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) teren **1RM/RU** – 20%,
  - b) teren **1RM** – 40%,
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik - 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik - 0,50.
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
- 8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów – nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
- 9) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- 10) obowiązuje uszczelnianie powierzchni magazynowania i przechowywania środków ochrony roślin oraz zakaz przechowywania tych środków na terenach otwartych,
- 11) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
- 12) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
  - a) maksymalna wysokość budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość – 16 m,
  - d) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. e)-f),
  - e) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30°, z wyłączeniem budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, z zastrzeżeniem lit. f),
  - f) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,

g) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

h) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

**§ 40.** 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej z zespołem dworskim** oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZPU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1ZPU**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki mieszkalne w zespole dworskim,
- b) usługi w zakresie hotelarstwa, gastronomii, kultury,
- c) założenia zieleni wysokiej i niskiej, aleje i ścieżki spacerowe,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
- d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1ZPU**:

- 1) obowiązuje ochrona prawna i odnowa zespołu dworskiego oraz układu alejek parkowych i kompozycji zieleni parku dworskiego,
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji budynków w zespole dworskim w drodze adaptacji istniejącej zabudowy zespołu dworskiego do funkcji, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a) i b), pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
- 3) łączna powierzchnia rozbudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni wewnętrznej budynku,
- 4) zakaz usuwania drzew, z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanów,
- 5) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości obiektów oraz wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych,
- 6) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
  - a) nakaz zachowania gabarytu wysokości istniejących budynków,
  - b) dachy przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°,
  - c) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, ciemno-czerwonym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
  - d) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.
  - e) projekty dotyczące przebudowy, rozbudowy obiektów zabytkowych i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 41.** 1. Wyznacza się **Tereny cmentarzy** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2ZC**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2ZC**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) powierzchnie grzebalne, w tym kolumbaria,



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

**§ 42. 1. Wyznacza się Tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem 1-3ZP.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów 1-3ZP:

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

**§ 43. 1. Wyznacza się Tereny przestrzeni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem 1-3PM.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-3PM**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) komunikacja piesza z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) zieleń urządzona wysoka i niska,
- c) zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną,
- d) obiekty gastronomiczne i terenowe urządzenia rekreacyjne w terenie **3PM**,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) parking, tereny komunikacji kołowej,
- b) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej,
- c) obiekty małej architektury,
- d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-3PM**:

1) zakaz lokalizacji nowych budynków z wyłączeniem terenu **3PM**,

2) kształtowanie sposobu zagospodarowania terenu w granicach terenu **1-3PM** powinno spełniać następujące wymagania:

- a) nawierzchnia chodników komponowana z zastosowaniem drobnowymiarowych elementów,
- b) obowiązuje kształtowanie zieleni urządzonej w powiązaniu z przebiegiem chodników,
- c) obowiązuje umieszczanie elementów małej architektury i oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
- d) istniejącą zieleń przeznacza się do zachowania; dopuszcza się prace pielęgnacyjne zieleni służące utrzymaniu stanu sanitarnego oraz kształtowaniu wartości estetycznych i funkcjonalnych,
- e) dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, z uwzględnieniem wprowadzenia jako części zieleni gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia,
- f) obowiązuje urządzenie parkingu jako jednopoziomowego, lokalizowanego na poziomie terenu,
- g) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez,

3) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów, z zastrzeżeniem pkt 4,

4) forma architektoniczna zabudowy w terenie **3PM** musi spełniać następujące wymagania:

- a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość – 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110 kV,
- b) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,
- c) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z zastrzeżeniem lit. d),
- d) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych,

e) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, ciemnoczerwonym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

f) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

**§ 44.** 1. Wyznacza się **Tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-15ZL** i **Tereny zalesień** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-14ZL1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-15ZL** i **1-14ZL1**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) lasy,
- b) tereny do zalesienia,
- c) ciek, rowy,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki, budowle i urządzenia związane z gospodarką leśną,
- b) drogi leśne.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-15ZL** i **1-14ZL1**:

- 1) zachowanie pokrywy leśnej,
- 2) zagospodarowanie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów, z uwzględnieniem funkcji ochronnych,
- 3) nie dopuszcza się do lokalizowania budynków niezwiązanych z gospodarką leśną i tymczasowych obiektów budowlanych,
- 4) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

**§ 45.** 1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-43R**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-43R**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) grunty rolne, w tym uprawy, łąki i pastwiska,
- b) zakrzewienia i zadrzewienia,
- c) zabudowa zagrodowa oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej w terenie **1-2R, 5R, 29R, 31R, 37-43R** w zakresie określonym w ust. 3 pkt 3,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) niekubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
- b) dojazdy niewydzielone, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych,
- c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-43R**:

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 2) istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy, z zastrzeżeniem pkt 4,

- 3) w terenie **1-2R**, w terenie **5R**, w terenach **29R** i **31R** oraz w terenach **37-43R**, w zasięgach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zagrodowej i rolniczej na rysunku planu dopuszcza się, lokalizację wyłącznie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, zlokalizowanych w jednym kompleksie,
- 4) w terenach **1-2R**, **5R**, **29R**, **31R**, **37-43R** w zasięgu, o którym mowa w pkt 3, obowiązują następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - minimalny wskaźnik - 0,01,
    - maksymalny wskaźnik - 0,60,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - d) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów – nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
  - e) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - f) obowiązuje uszczelnianie powierzchni magazynowania i przechowywania środków ochrony roślin oraz zakaz przechowywania tych środków na terenach otwartych,
  - g) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
  - h) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
    - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej – 9 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 6 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość – 16 m,
    - dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35°-45°, z możliwością doświetlenia,
    - dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30°, z wyłączeniem budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
    - kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
    - obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,
- 5) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wodnych wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,
- 6) dla terenów innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1 lit. c) nie ustala się zględu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

**§ 46. 1. Wyznacza się Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZE, 3-48ZE**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1ZE, 3-48ZE**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleni nieurządzona nadrzeczna w terenach **11-12ZE, 14-20ZE, 22-30ZE, 36-46ZE, 48ZE**,
- b) grunty rolne z zadrzewieniami i zakrzewieniami w terenach **1ZE, 3-10ZE, 13ZE, 21ZE, 31-35ZE, 47ZE**,
- c) cieki z zabudową biologiczną i urządzenia wodne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, w tym boisko sportowe, obiekty zaplecza techniczno – sanitarnego i administracyjnego związanego z obsługą urządzeń sportu i rekreacji w terenie **43ZE**,
- b) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleni urządzona w terenie **4ZE** na działce nr ew. 173/2, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych,
- c) pojazdy niewydzielone, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i melioracyjnej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1ZE, 3-48ZE**:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3,
- 2) w terenie **43ZE** dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit a), z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 37 ust. 4
- 3) w terenie **4ZE** dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit b), z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 42 ust. 4,
- 4) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, w tym istniejące drogi dojazdowe jako ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
- 5) utrzymuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia, z zastrzeżeniem zachowania wymogów wynikających z potrzeb regulacji wód,
- 6) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych w miejscach erozji lub miejscach zagrażających zabudowie,
- 7) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

**§ 47. 1. Wyznacza się Tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2WS, 4-19WS, 21-33WS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2WS, 4-19WS, 21-33WS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) ciek i rowy melioracyjne wraz z zabudową biologiczną,
  - b) obiekty i urządzenia utrzymania i wykorzystania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia wodne, obiekty mostowe,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) pojazdy niewydzielone, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2WS, 4-19WS, 21-33WS**:

- 1) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. b) oraz ust. 2 pkt 2 lit. a) -c) obowiązuje zachowanie ciągłości cieków,
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych w miejscach erozji,
- 4) dopuszcza się prowadzenie robót remontowych i regulacyjnych na wszystkich ciekach wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się możliwość prowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych i budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową,

6) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

§ 48. 1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) **1-3KDZ** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy zbiorczej,
- 2) **1-11KDL** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy lokalnej,
- 3) **1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy dojazdowej.

2. Jako przeznaczenie podstawowe w obrębie linii rozgraniczających dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, ustala się:

- 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, zatoki i zadaszenia przystankowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni,
- 2) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

3. Ustala się szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi **1-3KDZ** – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla drogi **1-11KDL** – 12-15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dla drogi **1-20KDD, 22-24KDD, 27-28KDD** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) rysunek planu przedstawia odcinkowe poszerzenia szerokości w liniach rozgraniczających, w tym wynikające z geometrii skrzyżowań oraz z zawężenia do przebiegu granic administracyjnych.

4. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry techniczne i dostępność.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych ustala się:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, niezwiązane funkcjonalnie z drogami,
- 2) zieleń o charakterze izolacyjnym,
- 3) obiekty małej architektury,
- 4) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 5) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,
- 6) istniejące ciekі wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu.

6. W terenie dróg publicznych, przebiegających nad ciekіem i rowami, rozwiązania w zakresie komunikacji winny uwzględniać wymagania zapewniające ciągłość i swobodę przepływu wód powierzchniowych.

§ 49. 1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-36KDW, 38-52KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi o charakterze wewnętrznym, jako dojazdy.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dla drogi **1-10KDW, 12-33KDW, 35-36KDW, 38-41KDW** – 6 m z poszerzeniami przy nawrotce do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla drogi **11KDW** – 6-8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dla drogi **50KDW, 52KDW** – 6-8 m z poszerzeniami przy nawrotce do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dla drogi **34KDW, 51KDW** – 6-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dla drogi **42-49KDW** – 5-10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-36KDW, 38-52KDW** ustala się:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane funkcjonalnie z drogami,

- 2) zieleń o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury,
- 3) istniejące ciekły i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.

§ 50. 1. Wyznacza się **Tereny komunikacji - ciągi pieszce** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod ciągi pieszce.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów **1-4KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** co najmniej 4,5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-4KP, 7KP, 9KP, 11-15KP** ustala się:

- 1) wykorzystanie dojścia jako dojazdu,
- 2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane funkcjonalnie z ciągami pieszymi,
- 3) przejazdy awaryjne służb porządkowych i awaryjnych,
- 4) zieleń urządzona,
- 5) obiekty małej architektury,
- 6) istniejące ciekły i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.

§ 51. 1. Wyznacza się **Tereny infrastruktury technicznej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4K, 1-7W**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-4K, 1-7W**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty przepompowni ścieków **1-4K**,
- b) obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę **1-7W** wraz ze strefą ochronną,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,
- b) dojazdy,
- c) zieleń urządzoną.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-4K, 1-7W**:

1) dla terenów **1-4K**:

- a) przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń obsługi systemu kanalizacji zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi,
- b) nieprzekraczalna wysokość obiektów i urządzeń – 6 m,
- c) dachy spadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 30° lub płaskie o nachyleniu do 12°,
- d) nakaz zagospodarowania niezabudowanej części działki jako terenu zieleni urządzonej,

2) dla terenów **1-7W**:

- a) przebudowa i rozbudowa obiektu i urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi,
- b) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniu wód lub powodować zmniejszenie wydajności ujęć wody,
- c) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi regulującymi ochronę ujęć wody,

3) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

**Rozdział 4.**  
***Przepisy końcowe***

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

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Przewodniczący Rady

**mgr Maria Kwaśnik**