

**Wypis i Wyrys**

Stosownie do przepisów:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach uchwalonego uchwałą nr XLII/599/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 czerwca 2014r. (Dz. Urz. z dnia 08.08.2014r. poz. 4377), zmienionego uchwałą nr XVI/204/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r (Dz. Urz. z dnia 13.03.2020 r. poz. 2217)

**obejmujący działkę(ki) nr:****512/3 - Niepołomice, objęta jest ustaleniami:****Uchwała nr XLII/599/14 Z dnia 27.06.2014 - 13ZE, 57MN3, 1MW, 1KDG, 6KDD, 7KDL, 4ZE, 12WS, 19WS****493/103 - Niepołomice, objęta jest ustaleniami:****Uchwała nr XLII/599/14 Z dnia 27.06.2014 - 1KDG****493/33 - Niepołomice, objęta jest ustaleniami:****Uchwała nr XLII/599/14 Z dnia 27.06.2014 - 1KDG, 37MN3, 35MN3, 18KDW****493/86 - Niepołomice, objęta jest ustaleniami:****Uchwała nr XLII/599/14 Z dnia 27.06.2014 - 35MN3, 18KDW****493/41 - Niepołomice, objęta jest ustaleniami:****Uchwała nr XLII/599/14 Z dnia 27.06.2014 - 35MN3, 18KDW****493/105 - Niepołomice, objęta jest ustaleniami:****Uchwała nr XLII/599/14 Z dnia 27.06.2014 - 1KDG, 37MN3, 18KDW****493/99 - Niepołomice, objęta jest ustaleniami:****Uchwała nr XLII/599/14 Z dnia 27.06.2014 - 18KDW****513/2 - Niepołomice, objęta jest ustaleniami:****Uchwała nr XLII/599/14 Z dnia 27.06.2014 - 1KDG**

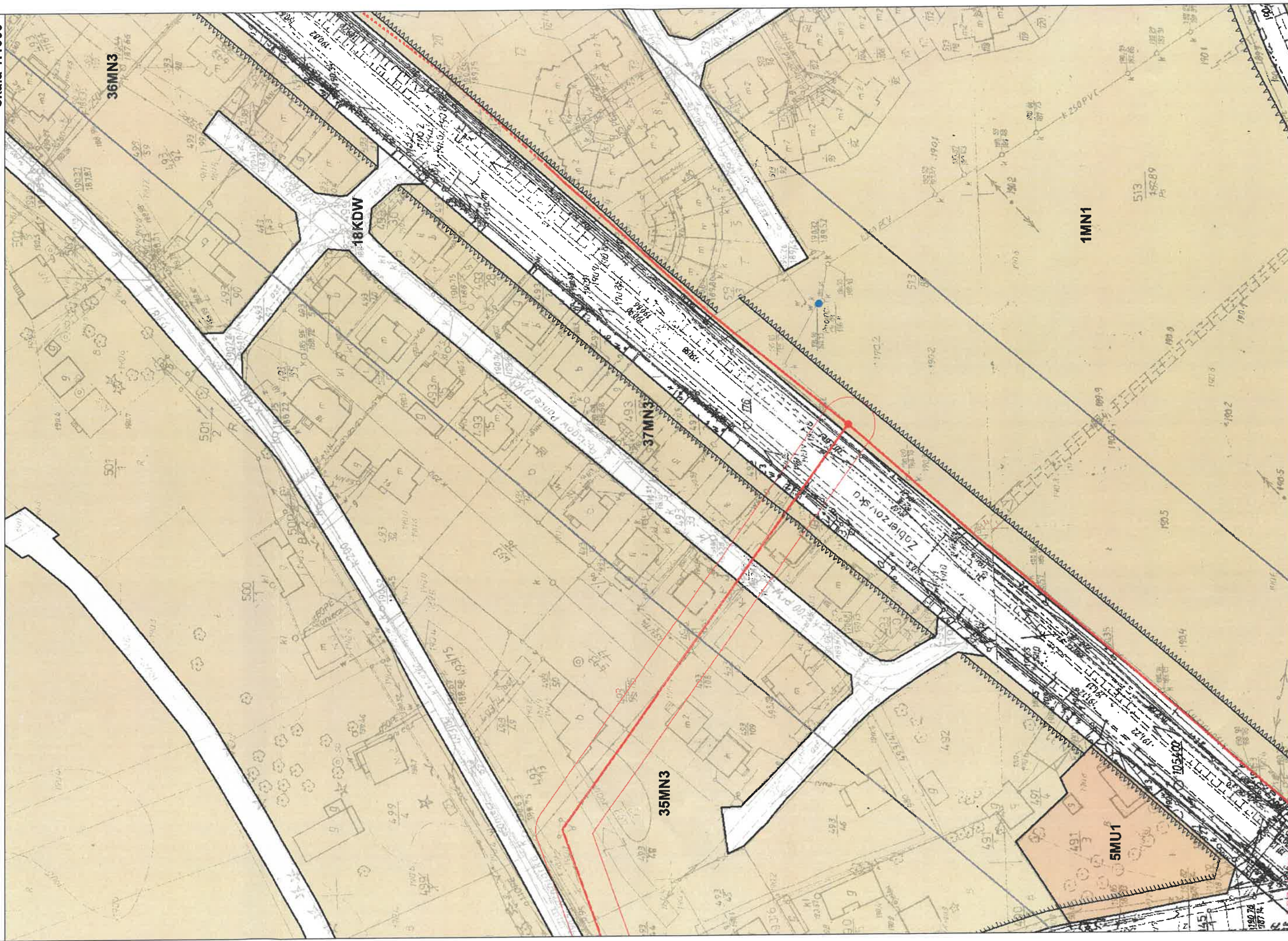
Otrzymuje: ABS-OCHRONA ŚRODOWISKA SP. Z O.O..

Oplata skarbową: Zgodnie z art. 1 ust. 1, pkt 1a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1044 ze zmianami) pobrano opłatę skarbową w wysokości 90.00 zł





skala 1:1000



Wydruk z Geobaz Egipt, MP 77, identyfikator dokumentu: 869b3aac-b10a-4886-bb40-7dce010cf72

PL. Żywiec 13, 32-005 Niepołomice  
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-7

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

Podinspektor

mgr inż. Kamil Kozak





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIELNICY JAZY W NIEPOŁOMICACH

## RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/599/14  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 27 CZERWCA 2014

SKALA 1: 1000



### OZNACZENIA

- USTALENIA**
- Granice obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Obowiązujące linie zabudowy
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - Zasięg strefy uciążliwości komunikacyjnych od drogi wojewódzkiej
  - ..... Granice strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego
  - Obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustanawia się ochronę
  - ⚡ Zabytkowe kapliczki i krzyże, dla których ustanawia się ochronę
  - Zasięg strefy ochrony archeologicznej
  - ..... Granice strefy zabudowy śródmiejskiej
  - Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym
  - ..... Ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym
  - 1-3MN1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 1MN2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 1-83MN3 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 1-7MN3/W - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego
  - 1MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - 1-10MU1 - Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
  - 1MU2 - Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
  - 1MU3 - Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
  - 1-2UK - Tereny kultu religijnego
  - 1-7U1 - Tereny usług
  - 1U1/W - Tereny usług położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego
  - 1U2 - Tereny usług
  - 1-2UT - Tereny usług turystyki
  - 1-4US - Tereny sportu i rekreacji
  - 1G - Tereny infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w gaz
  - 1ZP - Tereny zieleni urządzonej
  - 1-43ZE - Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych
  - 1ZZ - Tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
  - 1-2ZI - Tereny zieleni izolacyjnej i parkingów
  - 1-23R - Tereny rolne
  - 1-20WS - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
  - 1WS/US - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rekreacji
  - 1KDGP - Tereny dróg publicznych
  - 1KDG - Tereny dróg publicznych
  - 1-7KDL - Tereny dróg publicznych
  - 1-14KDD - Tereny dróg publicznych
  - 1-59KDW - Tereny dróg wewnętrznych
  - 1-6KP - Tereny ciągów pieszych
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- Granice gminy
  - Granice miasta Niepołomice
  - Zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 451 subzbiornik Bogucice
  - Wał przeciwpowodziowy
  - Granica udokumentowanego złoza Wola Batorska "Niepołomice - Zachód" (poza obszarem objętym planem)
  - Istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefą ograniczonej zabudowy
  - Istniejące linie kablowe podziemne elektroenergetyczne średniego napięcia
  - Stacje transformatorowe
  - Przepompownie ścieków
  - ←→ Orientacyjny przebieg przejazdu dla rowerów

**URZĄD MIASTA I GMINY  
W NIEPOŁOMICACH**  
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice  
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

Podinspektor

mgr inż. Kamil Kozak



#### INSTYTUT ROZWOJU MIAST

30-015 Kraków ul. Cieszyńska 2  
tel. DYREKTOR: +48 12 634 29 53, KSZ. GOSPOD. +48 12 634 29 53 wew. 14,  
DZIAŁ MARKETINGU tel. +48 12 633 85 72 wew. 22, 23 FAX: +48 12 633 94 05  
http://irm.krakow.pl/, e-mail: sekretariat@irm.krakow.pl

#### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIELNICY JAZY W NIEPOŁOMICACH

##### Główni projektanci:

dr inż. Grażyna Korzeniak - członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-110  
mgr inż. arch. Ewa Arvay - Podhalanka - członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-181

##### Zespół autorów:

mgr Anna Baran  
mgr inż. arch. Adam Podhalanski



**UCHWAŁA NR XLII/599/14  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 27 czerwca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.), Rada Miejska w Niepołomicach stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, uchwalonego uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010 r. i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach, w związku z Uchwałą Nr XVII/241/12 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 26 kwietnia 2012 r., zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 466 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: 1 000 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) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) zasięg strefy uciążliwości komunikacyjnych od drogi wojewódzkiej;
  - 6) granice strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego;
  - 7) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustanawia się ochronę;
  - 8) zabytkowe kapliczki i krzyże, dla których ustanawia się ochronę;
  - 9) zasięg strefy ochrony archeologicznej;
  - 10) granice strefy zabudowy śródmiejskiej;
  - 11) zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym;
  - 12) ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2):
  - 1) **1-3MN1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **1MN2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) **1-83MN3** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) **1-7MN3/W** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego;
  - 5) **1MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 6) **1-10MU1** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 7) **1MU2** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 8) **1MU3** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 9) **1-2UK** – Tereny kultu religijnego;
  - 10) **1-7U1** – Tereny usług;
  - 11) **1U1/W** – Tereny usług położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego;
  - 12) **1U2** – Tereny usług;
  - 13) **1-2UT** – Tereny usług turystyki;
  - 14) **1-4US** – Tereny usług sportu i rekreacji;
  - 15) **1G** – Tereny infrastruktury technicznej- zaopatrzenie w gaz;
  - 16) **1ZP** – Tereny zieleni urządzonej;
  - 17) **1-43ZE** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych;
  - 18) **1ZZ** – Tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 19) **1-2ZI** – Tereny zieleni izolacyjnej i parkingów;
  - 20) **1 - 23R** – Tereny rolne;
  - 21) **1-20WS** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 22) **1WS/US** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rekreacji;
  - 23) **1KDGP, 1KDG, 1-7KDL, 1-14KDD** – Tereny dróg publicznych;
  - 24) **1-59KDW** – Tereny dróg wewnętrznych;
  - 25) **1-6KP** – Tereny ciągów pieszych.
4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące elementy informacyjne planu:
- 1) granice gminy;
  - 2) granice miasta Niepołomice;
  - 3) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 451 subzbiornik Bogucice;
  - 4) wał przeciwpowodziowy;
  - 5) granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Wola Batorska” „Niepołomice- Zachód” (poza obszarem objętym planem);
  - 6) istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne średniego napięcia, wraz ze strefą ograniczonej zabudowy;
  - 7) istniejące linie kablowe podziemne elektroenergetyczne średniego napięcia;
  - 8) stacje transformatorowe;
  - 9) przepompownie ścieków;
  - 10) orientacyjny przebieg przejazdu dla rowerów.
5. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:
- 1) oznaczenie cyfrowe przed symbolem literowym określają 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 warunków zabudowy i 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 i 2 oraz przepisów odrębnych.

### § 5.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach;
- 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 przeznaczenie inne niż podstawowe, które może stanowić uzupełnienie podstawowego nie powodując z nim kolizji;
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi, i oznaczony symbolem;
- 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 i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 9) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków na terenie działki budowlanej;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego rozumianą zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. ze zmianami) w powierzchni działki budowlanej;

- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), mierzoną od poziomu terenu istniejącego, w tym:
- dla budynku mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki),
  - dla pozostałych obiektów budowlanych do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego;
- 14) **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 do 1,0 m przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów;
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, wzdłuż których wymaga się usytuowanie ścian zewnętrznych budynków lub słupów podcieni budynków; linia ta nie dotyczy wykuszy i balkonów o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m oraz zewnętrznych części budynków stanowiących: schody, pochylnie rampy;
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym;
- 18) **dojazdach** (nie wydzielonych) – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów lub działek;
- 19) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów;
- 20) **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;
- 21) **zabudowie usług komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usług rzemieślniczych;
- 22) **zabudowie usług podstawowych** – należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi dla ludności, a w szczególności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, w tym usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 23) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną służącą do prezentacji reklam;
- 24) **wielkogabarytowe urządzenia reklamowe** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe, wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach lub budowlach:
- a) **płaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż - 5 m<sup>2</sup>,
  - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza - 1,5 m,
  - c) **słupy i maszty** o wysokości przekraczającej – 10 m od poziomu terenu;
- 25) **nośnikach informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące informacji publicznej takie jak: znaki, szyldy i tablice –wolnostojące oraz umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach i itp. urządzeniach budowlanych.

## § 6.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ustala się następujące zasady wydzielania nowych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-3MN1** :
    - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 700 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 400 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i dla zabudowy usługowej: 12 m; dla zabudowy w układzie szeregowym: 9 m,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN2** :
    - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 700 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 400 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 12 m,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-83MN3** :
    - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 800 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 400 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 12 m,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-7MN3/W**:
    - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 800 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym 400 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 12 m,
  - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW** :
    - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek powinna wynosić: 1000 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usługowej 400 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usługowej: 12 m,
  - f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-10MU1** :
    - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek powinna wynosić: 800 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym oraz dla zabudowy usługowej: 400 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym oraz zabudowy usługowej: 12 m,
  - g) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU2** :
    - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek powinna wynosić: 1000 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usługowej 400 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 25 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków zakwaterowania turystycznego w układzie bliźniaczym oraz zabudowy usługowej 12 m,



- h) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU3** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek powinna wynosić 500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,
- i) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U1, 2U1, 3U1** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 30 m,
- j) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U1, 5U1, 6U1, 7U1, U1/W** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m,
- k) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U2** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m,
- l) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60, a 120 stopni;
- 3) dla pozostałych wydzielonych terenów nie ustala się minimalnych parametrów wydzielanych działek;
- 4) nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i utrzymania i regulacji wód oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej;
- 5) nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich, pod warunkiem, że nieruchomość z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach dla terenów; warunku nie stosuje się w odniesieniu nieruchomości nie stanowiącej działki budowlanej;
- 6) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

## **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;
  - 3) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy i urządzeń przebudowę, rozbudowę i nadbudowę 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) nakaz zachowania ciągłości cieków oraz ciągłości systemu melioracyjnego przy lokalizacji obiektów budowlanych;
  - 5) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale 3, stosownie do określonego przeznaczenia terenu;
  - 6) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 7) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;
- 8) strefa zabudowy śródmiejskiej obejmuje obszar oznaczony na rysunku planu.
2. 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 przebiegiem tych linii wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy – określające wymagane położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych od strony dróg zgodnie z ich przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) dopuszcza się możliwość przyjęcia mniejszych odległości, niż określonych w pkt 1) w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych;
- 5) w terenach 2U1 dopuszcza się możliwość lokalizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy instalacji paliwowych, a w szczególności podziemnego zbiornika LPG i miejsca zlewu pozostałych paliw płynnych wraz z rurociągami paliwowymi podziemnymi w odległości nie mniejszej niż 15 m od krawędzi drogi krajowej 1KGDP za zgodą zarządcy drogi;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) wymagania w zakresie ogrodzeń:
  - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w terenach dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ciągów pieszych; 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 ulicy 1KDGP w terenie 82MN3,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 9) wymagania w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej:
  - a) zakaz lokalizacji w pasie terenów 50 m od linii rozgraniczających dróg 1KDGP i 1KDG więcej niż jednego wielkogabarytowego urządzenia reklamowego, informującego o danym podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji frontowej budynku lub w granicach nieruchomości, w którym działalność jest prowadzona, w pozostałych terenach nie dopuszcza się do lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam w pasie przy drodze krajowej 1KDGP w odległości mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację na budynkach urządzeń reklamowych (nośników reklamowych i informacyjnych) innych niż wielkogabarytowe urządzenia reklamowe o wymiarach nie przekraczających, z zastrzeżeniem lit.b):
    - dla nośników płaskich – max. powierzchnia 1 m<sup>2</sup>,
    - dla nośników prostopadłych tzw. wysięgników – max. odległość od elewacji do końca wysięgnika 0,8 m z nośnikiem,
    - dla nośników trójwymiarowych – max. powierzchnia boku 1 m<sup>2</sup> lub średnica 1,2 m,

- d) zakaz umieszczania więcej niż jednego urządzenia reklamowego, (szyldu), informującego o danym podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji frontowej budynku, w którym działalność jest prowadzona,
- e) obowiązuje zasada sytuowania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych jako towarzyszących zabudowie usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
- f) nakaz każdorazowego dostosowania znaków, tablic i szyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach i płasko na ścianie lub witrynie lokalu do max. 5% powierzchni elewacji,
- g) zakaz lokalizacji powyżej linii parteru budynku (gzymsu rozdzielającego parter od pierwszego piętra), na dachach, kalenicach i ścianach szczytowych budynków,
- h) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach i na drzewach i w obrębie rzutu ich koron,
- i) dopuszcza się oświetlenie nośników reklamowych wyłącznie światłem o stałym natężeniu; wyklucza się stosowanie jaskrawych barw, znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych,
- j) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w terenach **1-20WS, 1-43ZE, 1ZZ**.

## § 8.

Jako zgodne ustaleniami planu uznaje się:

- 1) lokalizowanie nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 5 pkt.18 w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale 3, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną;
- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację 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 oraz zapobiegających podmakaniu gruntów;
- 5) prowadzenie tras rowerowych, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej **1KDG**.

## II. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

## § 9.

1. Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzeń publiczną:

- 1) tereny komunikacji: drogi (ulice) publiczne, (**1KDGP, 1KDG, 1-7KDL, 1-14KDD**);
- 2) tereny sportu **1-4 US**;
- 3) tereny zieleni **1ZP**.

2. 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) w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej obowiązują wymagania określone w § 7 ust. 2, pkt. 9;
- 4) dla pozostałych terenów wymienionych w ust.1 obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla tych terenów.

## III. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz bezpieczeństwa

## § 10.

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:



- 1) wyznacza się następujące kategorie terenów w obrębie, których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego:
    - a) tereny wód śródlądowych (**1-20WS**),
    - b) tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (**1-43ZE1**) i tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (**1ZZ**);
  - 2) obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) 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 Nr 451 Subzbiornik Bogucice przed działaniami zagrażającymi zasobom ilościowym oraz jakości wód; w zasięgu GZWP obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 2) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków i rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową;
  - 3) w celu umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, zachowania funkcji ciągów ekologicznych oraz umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych wzdłuż cieków wyznacza się pasy ochronne od cieków o szerokościach od linii brzegu: 10 m w terenach **80MN3**; 8 m w terenach **76MN3**; 20 m w pozostałych terenach przylegających do Drwinki; 15 m od pozostałych cieków;
  - 4) w pasach ochronnych cieków obowiązuje:
    - a) możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieków,
    - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; 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;
  - 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby;
  - 6) obowiązuje oczyszczanie zanieczyszczonych wód pochodzących z trwałej nawierzchni stacji benzynowych i dróg klasy KDG i parkingów w terenach **1-7U1**.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych w planie w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego:
    - a) obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
    - b) dróg publicznych,
    - c) innych obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt. 2);
  - 2) w terenach **1-3MN1**, **1MN2**, **1-83MN3**, **1-7MN3/W**, **1-10MU1**, **1MU2**, **1MU3** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu;
  - 3) 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;
  - 4) tereny o symbolu:
    - a) **1-3MN1**, **1MN2**, **1-83MN3**, **1-6MN3/W**, **1MW** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,

- b) **1-10MU1, 1MU2, 1MU3** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- c) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie;
- 5) Wyznacza się **strefę uciążliwości komunikacyjnych od drogi wojewódzkiej** w obrębie której rozwiązania techniczne powinny zapewnić zachowanie wymaganych, zgodnie z przepisami odrębnymi, standardów w zakresie ochrony przed hałasem w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.
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 przed zagrożeniem powodziowym obowiązują następujące zasady:
- 1) wskazuje się strefę ochronną wału przeciwpowodziowego, w celu ochrony szczelności i stabilności wału, obejmującą tereny położone w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. W obrębie strefy obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią;
  - 2) W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią położonych, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym obowiązuje zakaz zabudowy i realizacji przedsięwzięć nie związanych z regulacją, utrzymaniem i wykorzystaniem wód oraz zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.
6. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:
- 1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
  - 2) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
7. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują:
- 1) obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione;
  - 2) obszary i tereny górnicze;
  - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

##### **§ 11.**

1. Ustanawia się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
- 1) Dom nr 15, ul. Akacyjowa;
  - 2) Dom nr 20, ul. Akacyjowa;
  - 3) Dom nr 21, ul. Akacyjowa;
  - 4) Dom nr 19, ul. Słoneczna;
  - 5) Dom nr 20, ul. Słoneczna;
  - 6) Dom nr 24, ul. Słoneczna;
  - 7) Dom nr 6, ul. Krzywa;
  - 8) Dom nr 8, ul. Krzywa.
2. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady ich ochrony:
- 1) utrzymuje się obiekty 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, detalu architektonicznego i zachowanej stolarki;
- 3) przy przebudowie obiektów zabytkowych, zgodnie z zakresem działań inwestycyjnych, dopuszcza się poprawę standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 4) projekty dotyczące przekształceń obiektu zabytkowego lub jego rozbiórki wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 12.

1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury zabytkowych kapliczek i krzyży wraz z drzewostanem, 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 obiekty zabytkowe;
  - 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.

#### § 13.

1. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej** oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny stanowiska archeologicznego w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych.
2. W granicach **strefy ochrony archeologicznej** obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi pod nadzorem archeologicznym.

#### § 14.

1. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

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

#### § 15.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego planem który stanowią drogi publiczne:
  - 1) **1KDGP** – istniejąca droga główna ruchu przyspieszonego (krajowa);
  - 2) **1KDG** – istniejąca droga główna (wojewódzka);
  - 3) **1-7KDL** istniejące drogi lokalne;
  - 4) **1-14KDD** – istniejące i projektowane drogi dojazdowe.
2. Dopelnienie układu komunikacyjnego stanowią istniejące i projektowane drogi wewnętrzne **1-59KDW** oraz istniejące i projektowane ciągi piesze **1-6KP**.
3. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem może być rozbudowywany o dojazdy, ciągi piesze, drogi wewnętrzne.
4. Szerokość nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu nie może być mniejsza niż 6 m, a w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych dla obsługi więcej niż 10 budynków szerokość ta nie może być mniejsza niż 8 m.
5. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami planu.
6. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej o znaczeniu ponadlokalnym wzdłuż Wisły, oznaczonej na rysunku planu.



7. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej **1KDG**, 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.
8. Określa się zasady obsługi parkingowej:
- a) miejsca parkingowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg KDD i KDL jako pasy i zatoki postojowe lub na terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc parkingowych,
  - b) z uwagi na istniejący stan zainwestowania obszaru objętego zmianą planu nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów istniejących obiektów,
  - c) dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych proporcjonalnej do liczby miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w rozdz. 3.
9. Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi krajowej drogami KDD i KDW wyznaczonymi w planie. Dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi krajowej. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej i przebudowy istniejących indywidualnych zjazdów z drogi krajowej na publiczne. Dopuszcza się przebudowę parametrów istniejących zjazdów w terenie 2U1, obejmującą lokalizację zjazdu względem granicy działki oraz szerokość i długość, w tym długość pasów włączenia i wyłączenia.
10. Obsługa komunikacją zbiorową może być prowadzona drogami klasy KDGP, KDG, KDL, KDD.

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

### **§ 16.**

Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę** :

- 1) źródłem zasilania w wodę obszaru objętego planem pozostaje trzeciorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami boguckimi, tworzący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP Nr 451);
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”, zasilanego z Centralnego Zakładu Uzdatniania Wody, bazującego na studniach wierconych oraz ze związanych z systemem zbiorników i pompowni wody, 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;
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej oraz dodatkowe przyłącza wodociągowe winny nastąpić w powiązaniu z istniejącą miejską siecią wodociągową;
- 4) dopuszcza się do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociągowej zaopatrzenie z indywidualnych studni;
- 5) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 6) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

### **§ 17.**

Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych** :

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i deszczowych, przejściowo dopuszcza się funkcjonowanie istniejących odcinków sieci ogólnospławnej;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej miejskiej z odprowadzeniem ścieków do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, z możliwością stosowania przepompowni;

- 4) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci;
- 5) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
- 7) wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków;
- 8) wody opadowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni, terenów i usług, muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
- 9) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 10) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

#### § 18.

Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz** :

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia Niepołomice ul. Cmentarnej oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
- 2) 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;
- 3) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 4) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych; wzdłuż gazociągów obowiązują ograniczenia przy ustalaniu lokalizacji nowych obiektów budowlanych: dla gazociągów wybudowanych przed 2001 rokiem- zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 1995 r. Nr 139 poz.686), a wzdłuż gazociągów wybudowanych po 2001 roku obowiązują strefy kontrolowane 1,0 m (0,5m po obu stronach gazociągu, licząc od osi gazociągu)- zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97 poz.1055).

#### § 19.

Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną** :

- 1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/SN usytuowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) zaopatrzenie odbiorców energii elektrycznej ze stacji transformatorowych SN/nn, poprzez budowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wykonanych jako napowietrzne;
- 3) przyjmuje się budowę i rozbudowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną;
- 4) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych wskazuje się strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
  - a) dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV – 16 m (po 8 m z każdej strony osi trasy linii),
  - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 6 m (po 3 m z każdej strony osi trasy linii),
  - c) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m (po 1 m z każdej strony osi trasy linii),

- d) dla transformatorowych stacji SN/nN – po 2,5 m z każdej strony;
- 5) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 4) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami, w szczególności przy lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z obowiązującymi polskimi normami, w tym z PN-EN-50423-1; dopuszcza się ewentualne zbliżenie budynków do osi linii elektroenergetycznych na warunkach zbliżenia określonych przez zarządcę sieci;
- 6) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV można wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące.

## § 20.

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) nowobudowaną i rozbudowywaną sieć telekomunikacyjną wykonać jako kablową doziemną;
- 3) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg;
- 5) w obrębie terenów **1-3MN1, 1MN2, 1-83MN3, 1-7MN3/W, 1-10MU1, 1MU2, 1MU3** obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określone w § 10 ust. 3.

## § 21.

Ustala się następującą **zasady zaopatrzenia w ciepło** :

- 1) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze;
- 2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisję zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub alternatywnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie.

## § 22.

1. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**, 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*

## § 23.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1 - 3MN1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-3MN1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,



- b) zabudowa usług podstawowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa usług komercyjnych i publicznych z zakresu wychowania opieki zdrowotnej i społecznej,
  - b) budynki gospodarcze, garaże,
  - c) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową,
  - d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) obiekty i urządzenia melioracji.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-3MN1**:
- 1) w granicach terenów **1-3MN1** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
  - 2) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt. 1 lit. b) oraz pkt. 2, lit. a) mogą być lokalizowane jako wolnostojące obiekty lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
  - 3) powierzchnia całkowita nowych budynków gospodarczych i garaży nie może łącznie być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
    - a) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi **1 KDG**,
    - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5- 4m od linii rozgraniczającej drogi **6KDD**;
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 %;
  - 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik – 0,2,
    - b) maksymalny wskaźnik – 0,8;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%;
  - 8) 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 mieszkanie,
    - b) dla zabudowy usług określonych w, ust 2 pkt. 1 lit b oraz pkt. 2 lit a), b) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami odpowiednio do lit. a) i b);
  - 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
    - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
      - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa – 9 m,
      - budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
    - b) 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,
    - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
    - d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,

- e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
- g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

## § 24.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1MN2**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usług podstawowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usług komercyjnych i publicznych z zakresu wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej,
- b) budynki gospodarcze, garaże,
- c) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową,
- d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- f) obiekty i urządzenia melioracji.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1MN2**:

- 1) w granicach terenów **1MN2** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
- 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt 1 lit.b oraz pkt.2, lit. a mogą być lokalizowane jako wolnostojące obiekty lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 3) powierzchnia całkowita nowych budynków gospodarczych i garaży nie może łącznie być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi **6KDD**;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 %;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik – 0,2,
  - b) maksymalny wskaźnik – 0,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 8) 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 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usług określonych w, 2 pkt.1 lit b oraz pkt.2 lit. a, co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa, – 10 m,
- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
- b) 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,
- c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
- d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
- e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
- g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

## § 25.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-83MN3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-83MN3**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usług podstawowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usług komercyjnych i publicznych z zakresu wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej,
    - b) budynki gospodarcze, garaże,
    - c) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową,
    - d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) obiekty i urządzenia melioracji.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-83MN3**:
  - 1) w granicach terenów **1-83MN3** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej a dodatkowo w terenach **19MN3** dopuszcza się zabudowę szeregową; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
  - 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt. 1 lit.b oraz pkt.2, lit. a mogą być lokalizowane jako wolnostojące obiekty lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
  - 3) powierzchnia całkowita nowych budynków gospodarczych i garaży nie może łącznie być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
    - a) zgodnie z rysunkiem planu, 10 m od linii rozgraniczających drogi **1KDGP** dla terenu **82MN3** i 25 m od krawędzi jezdni dla pozostałych terenów kategorii MN3,
    - b) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi **1 KDG**,
    - c) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających dróg **1-7KDL**,
    - d) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających dróg **5, 6, 7, 8, 13 KDD**,

- e) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m lub 4m od linii rozgraniczających dróg **1, 2, 3, 4, 9, 12KDD**;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny wskaźnik – 0,1,
  - b) maksymalny wskaźnik - 0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 8) 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 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usług określonych w ust. 2 pkt.1 lit b) oraz pkt.2 lit. a), co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
- a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa, – 9 m,
    - budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
  - b) 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,
  - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
  - d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
  - e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
  - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
  - g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

## § 26.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem 1-7MN3/W.**
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-7MN3/W**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze, garaże,
    - b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
    - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) obiekty i urządzenia melioracji.



3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-7MN3/W** :

- 1) w granicach terenów **1-7MN3/W** obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia związane z ochroną szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią;
- 2) w granicach terenów **1-7MN3/W** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; obowiązuje zakaz zabudowy szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem do przebudowy rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów;
- 4) powierzchnia całkowita nowych budynków gospodarczych i garaży nie może łącznie być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
  - a) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających dróg 2KDD, 11KDD,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi 2KDL;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %;
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - minimalny wskaźnik – 0,1,
  - maksymalny wskaźnik - 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 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 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla wbudowanych usług nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 10) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - zabudowa mieszkaniowa i istniejąca zabudowa mieszkaniowa z usługami, – 9 m,
    - budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
  - b) 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,
  - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia; dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
  - d) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
  - e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,
  - f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

**§ 27.**

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1MW** :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usług podstawowych,
  - b) zabudowa usług publicznych,
  - c) budynki gospodarcze garaże,
  - d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
  - e) zielen urządzona,
  - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1MW1**:

- 1) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.2, lit. a) mogą być lokalizowane jako wolnostojące obiekty lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne;
- 2) dla terenów **1MW** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
  - a) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi **1KDG**,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **6KDD**;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik – nie ustala się ze względu na istniejący stan zagospodarowania,
  - b) maksymalny wskaźnik -1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej powinien wynosić 40%;
- 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 wielorodzinnej – co najmniej 1,5 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usług co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
- 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może być większa niż 12 m, a dla wolnostojących obiektów usług podstawowych 7m, z zastrzeżeniem lit. b),
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 6 m,
  - c) dachy jednospadowe lub płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°, dopuszcza się doświetlenie dachów budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukran,
  - d) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, ceglastym lub brązowym,
  - e) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding),
  - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, ceglastym lub brązowym,

g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

## § 28.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-10MU1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-10MU1** :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usług komercyjnych,
- c) zabudowa usług podstawowych,
- d) zabudowa usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze garaże,
- b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- c) zieleń urządzona,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-10MU1**:

- 1) w granicach terenów **1-10MU1** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) Usługi o których mowa w ust.2 pkt.1, lit. b) – d) mogą być lokalizowane jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;

4) dla terenów **1-10MU1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:

- a) zgodnie z rysunkiem planu, 25 m od linii rozgraniczających drogi **1KDGP**,
- b) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi **1 KDG**,
- c) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających dróg **1KDL, 4 KDL, 7KDL**,
- d) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **1 KDD**;

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) 30% w terenach **8MU1**,
- b) 40 % w terenach **1-2MU1, 4-9MU1**,
- c) 50 % w terenach **3MU1 i 10MU1**;

6) wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki):

- a) minimalny wskaźnik -0,3,
- b) maksymalny wskaźnik -0,6 w terenach **8MU1**; 0,8 w terenach **1-2MU1, 4-9MU1**; 1,0 w terenach **3MU1 i 10 MU1**;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej powinien wynosić 30% w terenach **3MU1; 1 0MU1**, 40% w terenach **1-2MU1, 4-9MU1**; 50% w terenach **8MU1**;

8) 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 – co najmniej 1,5 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usług co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
- a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa, – 9 m i 11 m w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej.
    - budynki gospodarcze i garaże – 7 m,
  - b) 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,
  - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
  - d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
  - e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
  - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,
  - g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding);
- 10) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usług podstawowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

## § 29.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MU2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1MU2** :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) budynki zakwaterowania turystycznego,
- c) zabudowa usług podstawowych,
- d) urządzenia rekreacyjne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa, drogi wewnętrzne,
- b) budynki gospodarcze, garaże,
- c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- d) zieleni urządzona,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1MU2**:

- 1) w granicach terenów **1-MU2** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki zakwaterowania turystycznego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;



- 2) zabudowa usług podstawowych może być lokalizowana jako obiekty wolnostojące lub wbudowane budynki mieszkalne; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
- 3) dla terenów **1MU2** nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi **1 KDG** wyznacza się w odległości zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik – 0,2,
  - b) maksymalny wskaźnik - 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 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 – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usług co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca,
  - c) dla obiektów zakwaterowania turystycznego co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, użytkowe (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
- 8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa, – 10 m,
    - budynki gospodarcze i garaże – 7m,
  - b) 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,
  - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
  - d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
  - e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
  - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
  - g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 30.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MU3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1MU3** :
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) usługi z zakresu opieki społecznej i medycznej,

c) zabudowa usług podstawowych,

d) urządzenia rekreacyjne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze garaże,

b) dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1MU3**:

1) w granicach terenów **1MU3** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) usługi o których mowa w ust 2 pkt 1 lit b), c) mogą być lokalizowane jako obiekty wolnostojące lub wbudowane budynki mieszkalne; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;

3) dla terenów **1MU3** nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi **1KDG** wyznacza się w odległości zgodnie z rysunkiem planu;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 %;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik – 0,2,

b) maksymalny wskaźnik - 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 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:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,

b) dla zabudowy usług podstawowych oraz zabudowy usługi z zakresu opieki społecznej i medycznej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);

8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:

a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa, zabudowa z usługami, zabudowa usługowa 10 m,

- budynki gospodarcze i garaże – 7 m,

b) 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,

c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,

d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,

e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,

f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,

- g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 31.

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,
    - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
    - c) zieleni urządzona,
    - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2UK** :
  - 1) dla terenów **1UK** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
    - a) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **4KDL**,
    - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **8KDD**;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się ze względu na specyfikę zagospodarowania;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 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 – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - b) dla zabudowy usług określonych w ust. 2 pkt 1 lit. c) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
    - c) nie ustala się wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pozostałych obiektów;
  - 6) forma architektoniczna nowej zabudowy usługowej powinna zharmonizowana z istniejącymi obiektami, nie ustala się maksymalnej wysokości zabudowy.

### § 32.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7U1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-7U1** :
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usług komercyjnych,
    - b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacje paliw w terenach **1U1, 2U1, 7U1**;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) składy i magazyny,
    - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,

- c) zieleń urządzona,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-7U1** :

- 1) budynki, o których mowa w ust. 2, pkt. 1 i pkt. 2 lit. a) mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów **1U1, 2U1, 3U1, 4U1, 7U1** z drogą **1KDGP** następować będzie poprzez istniejące zjazdy oraz poprzez istniejące i planowane drogi określone na rysunku planu. Nowe zjazdy, z wyłączeniem drogi **1KDGP** dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów **2U1** poprzez zjazd w obrębie terenów **23ZE, 40 ZE i 18 WS**;
- 4) dla terenów **3U1, 4U1, 6U1, 7U1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
  - a) zgodnie z rysunkiem planu, 10 m od linii rozgraniczających drogi **1KDGP** dla terenów **6U1 i 7U1** oraz 25 m od krawędzi jezdni dla pozostałych terenów kategorii U,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu od drogi **1KDG**,
  - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg **1,7KDL**,
  - d) 5 m od linii rozgraniczających dróg klasy **5KDD**;
- 5) dla terenu **1U1** obowiązującą linię zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi **1KDW**;
- 6) dla terenu **2U1** obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) zgodnie z rysunkiem planu, 25 m od krawędzi jezdni drogi **1KDGP**,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **1KDL**;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60 %;
- 8) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik - 0,3,
  - b) maksymalny wskaźnik - 1,2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 15%;
- 10) składy i magazyny powinny być lokalizowane w pomieszczeniach zamkniętych;
- 11) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska powodowanymi przez obiekty i urządzenia obsługi komunikacji – stacji paliw obowiązują dodatkowe ustalenia:
  - 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) sposób zagospodarowania działki oraz zastosowane rozwiązania techniczne powinny zapewniać brak ponadnormatywnych oddziaływań hałasowych w obrębie przylegających terenów mieszkaniowych;
- 12) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usług, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 13) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej 11m,
  - b) dachy jednospadowe, oraz płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,



- c) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- d) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 33.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U1/W**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1U1/W** :
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usług komercyjnych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze, garaże,
    - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
    - c) zieleni urządzona,
    - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1U1/W** :
  - 1) w granicach terenów **1U1/W** obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia związane z ochroną szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią;
  - 2) obsługa komunikacyjna terenów **1U1/W** z drogą **1KGD** następować będzie poprzez istniejące zjazdy oraz poprzez istniejące i planowane drogi określone na rysunku planu; nowe zjazdy dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi,
    - a) dla terenów **1U1/W** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości zgodnie z rysunkiem planu, 25m od krawędzi jezdni drogi **1KDGP**;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik – 0,1,
    - b) maksymalny wskaźnik -0,6;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%;
  - 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usług, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu -co najmniej 2 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz dodatkowo 2 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych;
  - 7) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
      - zabudowa usługowa, zabudowa usługowa z mieszkaniami – 11 m,
      - budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
    - b) dachy jednospadowe lub płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,
    - c) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
    - d) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 34.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu: **1U2**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usług komercyjnych,
    - b) mieszkania wbudowane w obiektach usługowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze, garaże,
    - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1U2**:
  - 1) dla terenu **1U2** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi **8KDD**;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy
    - a) minimalny wskaźnik - 0,1,
    - b) maksymalny wskaźnik - 1,2;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 20%;
  - 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
    - a) dla zabudowy usługowej - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
    - b) dla wbudowanych mieszkań- co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal;
  - 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
      - zabudowa usługowa, zabudowa usługowa z mieszkaniami – 9 m;
      - budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
    - b) dachy jednospadowe i wielospadowe lub płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,
    - c) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 35.

1. Wyznacza się **Tereny usług turystyki i sportu**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2UT**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-2UT**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki zakwaterowania turystycznego,
    - b) zabudowa usług gastronomicznych,

- c) terenowe urządzenia rekreacji i sportu,
  - d) place zabaw dla dzieci,
  - e) ścieżki piesze i rowerowe,
  - f) tymczasowe obiekty budowlane służące organizacji imprez artystycznych i sportowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) budynki gospodarcze, garaże, obiekty sanitarne,
  - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
  - c) zieleni urządzona,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2UT** :
- 1) dla terenu **1UT** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi **1KDGP**;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%,
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik -nie określa się ze względu na funkcje terenu,
    - b) maksymalny wskaźnik -0,2;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 70%;
  - 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usług, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu - 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;
  - 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury;
    - b) zabudowa usługowa 9 m,
    - c) budynki gospodarcze i garaże 6 m,
    - d) dachy jednospadowe lub płaskie o nachyleniu 2°-12° z zastosowaniem attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,
    - e) zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

### § 36.

- 1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1- 4US**.
- 2. Ustala się przeznaczenie terenu **1- 4US**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, w szczególności place zabaw,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w terenach **2US**,
    - c) ogólnodostępna zieleni urządzona,
    - d) aleje i ciągi piesze;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 3. W terenie **1, 3, 4, 5US** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.



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

- 1) dla terenu **1US** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
  - a) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **4KDL**,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **7KDD**;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik - nie określa się ze względu na funkcję terenu,
  - b) maksymalny wskaźnik - 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 70%;
- 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 – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla urządzeń sportu i rekreacji, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury,
  - b) zabudowa mieszkaniowa 9 m,
  - c) budynki gospodarcze i garaże 6 m,
  - d) dachy jednospadowe, i płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 35° - 45°,
  - e) zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych;
- 7) istniejącą zieleni przeznacza się do zachowania;
- 8) dopuszcza się prace pielęgnacyjne zieleni służące utrzymaniu stanu sanitarnego oraz kształtowania wartości estetycznych i funkcjonalnych;
- 9) dopuszcza się budowę nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac.

#### § 37.

1. Wyznacza się **Tereny infrastruktury technicznej zaopatrzenie w gaz**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1G**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1G**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod obiekty budowlane związane z zaopatrzeniem w gaz;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod niezbędne elementy zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną oraz zieleni.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1G**:
  - 1) przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń odprowadzenia ścieków zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi, z zastrzeżeniem pkt. 2;
  - 2) nieprzekraczalna wysokość obiektów i urządzeń – 7 m;
  - 3) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

#### § 38.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP**.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) ogólnodostępna zieleń urządzona,
- b) place zabaw,
- c) aleje i ciągi piesze,
- d) obiekty małej architektury, ogrodzenia;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. W terenie **1ZP** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1ZP** :

1) istniejącą zieleń przeznacza się do zachowania;

2) dopuszcza się prace pielęgnacyjne zieleni służące utrzymaniu stanu sanitarnego oraz kształtowania wartości estetycznych i funkcjonalnych;

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;

4) warunki kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z odpowiednimi ustaleniami § 9;

5) dopuszcza się budowę nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac;

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

**§ 39.**

1. Wyznacza się **Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-43ZE**

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-43ZE**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) grunty rolne,
- b) zadrzewienia i zakrzaczenia,
- c) ciek z obudową biologiczną i urządzenia wodne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne i dojazdy,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i melioracyjnej.

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

1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejące drogi dojazdowe, ciągi pieszych, ścieżki rowerowe;

3) utrzymuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia z zastrzeżeniem zachowania wymogów wynikających z potrzeb regulacji wód;

4) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji lub miejscach zagrażających zabudowie;

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

#### § 40.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZZ**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1ZZ**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zieleń nieurządzona,
    - b) obiekty i urządzenia utrzymania i wykorzystania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) drogi i dojazdy, ścieżki piesze i rowerowe,
    - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1ZZ**:
  - 1) w granicach obszaru **1ZZ** obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia określone dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią;
  - 2) w granicach obszaru **1ZZ**, obowiązują zasady w § 10, ust 5, pkt 2;
  - 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejących dróg, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
  - 5) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji;
  - 6) dopuszcza się prowadzenie robót remontowych i regulacyjnych na wszystkich ciekach wodnych przez zarządzającego tymi ciekami na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) dopuszcza się możliwość prowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych i budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową;
  - 8) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

#### § 41.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni izolacyjnej i parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2ZI**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-2ZI**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) parkingi
    - c) ciągi piesze,
    - d) obiekty małej architektury;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1-2ZI**:
  - 1) w terenie **1-2ZI** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) powierzchnia utwardzonych parkingów nie może przekraczać 30% powierzchni działki;

- 3) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów;
- 4) warunki kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z odpowiednimi ustaleniami § 9;
- 5) dopuszcza się budowę nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac.

#### § 42.

1. Wyznacza się **Tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-23R**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-23R**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) uprawy rolne,
- b) zakrzewienia i zadrzewienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi dojazdowe, ścieżki piesze i rowerowe,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunalnej,
- c) terenowe niekubaturowe urządzenia rekreacyjne i sportowe,
- d) ciek, urządzenia melioracyjne i przeciwpowodziowe,
- e) zieleń urządzona i nieurządzona.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-23R**:

1) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością ich remontów;

2) wzdłuż wszystkich cieków wodnych wyznacza się pasy ochronne o szerokości 5 m od linii brzegu tych cieków, w celu umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych; obowiązują następujące warunki:

- a) możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową przez administratora wód oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej ciek,
- b) zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż ciek zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;

3) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejących dróg dojazdowych jako ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i tras narciarstwa biegowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

#### § 43.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-20WS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-20WS**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) ciek i zbiorniki wodne 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) drogi wewnętrzne i dojazdy.



3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-20WS** :

- 1) W przypadku realizacji obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. b oraz ust. 2, pkt. 2 lit. a) i b) 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 przez zarządzającego tymi ciekami 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, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

#### § 44.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS/US**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1WS/US**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) urządzenia wodne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, w szczególności place zabaw,
  - b) ogólnodostępna zieleń urządzona,
  - c) aleje i ciągi piesze,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. W terenie **1WS/US** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1WS/US** :

- a) istniejącą zieleń przeznacza się do zachowania,
- b) obowiązuje zakaz zanieczyszczania wód.

#### § 45.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KDGP** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **1-KDG** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogę klasy głównej;
- 3) **1-7KDL** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy lokalnej;
- 4) **1-14KDD** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy dojazdowej.

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

- 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) przejazdy dla rowerów, w tym bezkolizyjne;
- 3) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

3. Ustala się szerokości dróg (ulic) publicznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) drogi **1KDGP** – 25m;
  - 2) drogi **1KDG** – 25m;
  - 3) dróg **1- 7KDL** - 10m - 16m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dróg **1-14KDD** – 10-12m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) rysunek planu przedstawia odcinkowe poszerzenia szerokości w liniach rozgraniczających wynikające z geometrii skrzyżowań.
4. Drogi (ulice) 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, nie związanej funkcjonalnie z drogami;
  - 2) zielen o charakterze izolacyjnym;
  - 3) obiekty małej architektury;
  - 4) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
  - 5) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów;
  - 6) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej;
  - 7) istniejące ciek i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.
6. Warunki kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z odpowiednimi ustaleniami § 9.

#### § 46.

1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-59KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi o charakterze wewnętrznym.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg **1-59KDW** o szerokości: 6 i 8 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-59KDW** ustala się:
- 1) sieci, obiekty i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami;
  - 2) trasy rowerowe, ścieżki, chodniki;
  - 3) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
  - 4) istniejące ciek i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.

#### § 47.

1. Wyznacza się **Tereny ciągów pieszych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6KP** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod ciągi piesze.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów **1-6KP** – 4,5 lub 5 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-6KP** :
- 1) wykorzystanie dojścia jako dojazdu;
  - 2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z ciągami pieszymi;
  - 3) przejazdy awaryjne służb porządkowych i awaryjnych;
  - 4) zieleni urządzona;
  - 5) obiekty małej architektury;
  - 6) istniejące ciek i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.

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

**§ 48.**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów **1-3MN1, 1MN2, 1-83MN3, 1-7MN3/W, 1MW, 1-10MU1, 1MU2, 1MU3, 1-7U1, 1U1/W, 1U2** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent;
- 2) wszystkie pozostałe tereny - w wysokości 1%, słownie jeden procent.

**§ 49.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

**§ 50.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Niepołomicach

**Marek Ciastoń**

**UCHWAŁA NR XVI/204/20  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 27 lutego 2020 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy  
Jazy w Niepołomicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.); art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z Uchwałą Nr VIII/85/19 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr XLII/599/14 z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach - **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwała, co następuje:**

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach przyjętego uchwałą Nr XLII/599/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 czerwca 2014 r. (Dziennik Urzędowy z 2014 r., poz. 4377) zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Zmiana planu dotyczy ustaleń tekstowych w granicach określonych w uchwale Nr VIII/85/19 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr XLII/599/14 z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach i ma na celu uzupełnienie części tekstowej planu o ustalenia w zakresie ograniczeń w intensywności zainwestowania.
3. Integralnymi częściami uchwały są Rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami zmiany planu:
  - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 1 do uchwały;
  - 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

**§ 2.**

1. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1, w § 7 ust. 2 po pkt 7a dodaje się pkt 7a w brzmieniu:  
„7a) w obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;”.
2. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust 1, wyrażone w części tekstowej i na rysunku planu pozostają bez zmian.

**§ 3.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

**§ 4.**

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



