

**UCHWAŁA NR LIV/722/23**  
**RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 2 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/326/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki, **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXII/326/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 493 ha.

**§ 2.**

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3**;
  - 3) dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 4.

**§ 3.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **cieku wodnym** – należy przez to rozumieć ciek naturalny w rozumieniu ustawy prawo wodne;
  - 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
  - 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku powyżej 12°;
  - 4) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych, przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;
  - 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
- 9) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 11) **przemysłe wysokich technologii** – należy przez to rozumieć gałąź przemysłu wykorzystującą najnowsze osiągnięcia naukowe, techniczne i technologiczne, zarówno w procesie produkcyjnym, świadczonych usług jak i w samym produkcie;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, zieleń urządzona;
- 14) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy, ustalony jako jedyny lub przeważający, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 17) **terenach zagrożonych podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią** – należy przez to rozumieć tereny położone w obszarach zagrożonych okresowymi podtopieniami, wyznaczone na podstawie opracowań pn. „Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków aglomeracji Krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły oraz „Program poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie potoku Drwinka”;
- 18) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 19) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
- 21) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
- 22) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 23) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz przedsięwzięcia usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie, a emisje nie powodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska);
- 24) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, edukacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji, bezpieczeństwa, świadczone w ramach sektora publicznego lub poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę;
- 25) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 26) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 27) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 28) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 29) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- wysokość budynków mierzona od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych, z zastrzeżeniem § 22 ust. 4 pkt 5,
  - wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury – mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 30) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcję mieszkalną i usługową, przy czym funkcja usługowa nie może przekraczać wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a funkcja mieszkalna dwóch odrębnych lokali mieszkalnych;
- 31) **zabudowie kubaturowej** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;
- 32) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;
- 33) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.
3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) oraz numery działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy i numery istniejące na dzień sporządzenia planu.

## **Rozdział 2. Przepisy ogólne**

### **§ 4.**

1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Elementy ustaleń rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania;
- 5) zasięg pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią;
- 6) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 9) granica obszarów cennych przyrodniczo;
- 10) tereny zagrożone podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu:
  - a) 1-19MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1-20MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) 1-14MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
  - e) 1-4U1, 1-2U2, 1-3U4 – tereny zabudowy usługowej,
  - f) 1Ur – teren zabudowy usługowej,
  - g) 1-7UP – tereny usług publicznych,
  - h) 1-3UPz – tereny usług publicznych w zieleni,
  - i) 1-2US1, 1US2 – tereny usług sportu i rekreacji,
  - j) 1-4PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - k) 1RU – teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - l) 1-21R – tereny rolnicze,
  - m) 1-3ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
  - n) 1-3ZU – tereny zieleni urządzonej,
  - o) 1-14ZR – tereny zieleni nieurządzonej,
  - p) 1-25ZR.r – tereny zieleni nieurządzonej,
  - q) 1ZR.t – teren zieleni nieurządzonej,
  - r) 1-2ZC – tereny cmentarza,
  - s) 1-3ZL – tereny lasów,
  - t) 1-10WS – tereny wód powierzchniowych,
  - u) 1-2IT – tereny infrastruktury technicznej,
  - v) 1KU - teren obsługi komunikacji i usług,
  - w) 1KS – teren obsługi komunikacji,
  - x) 1KK1 – teren kolejowy,
  - y) tereny komunikacji z podziałem na:
    - 1-6KDA – tereny dróg publicznych - autostrada,
    - 1-3KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej,
    - 1-4KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

- **1-6KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- **1-19KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **1-9KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **1-5KX** – tereny ciągów pieszo-jezdných.

3. Elementy ustaleń rysunku planu – wynikające z unormowań odrębnych:

- 1) obszar i obiekty wpisane do rejestru zabytków – pomnik historii;
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) strefa ochrony archeologicznej;
- 4) granica obszaru Natura 2000;
- 5) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP – 451 Subzbiornik Bogucice;
- 6) pas izolujący teren cmentarza (50 m);
- 7) pas izolujący teren cmentarza (150 m);
- 8) granica strefy zagrożeń ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko (50 m od krawędzi jezdni);
- 9) granica strefy uciążliwości ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko (150 m od krawędzi jezdni);
- 10) granica obszaru, w którym występują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
- 11) granica terenów zamkniętych.

4. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:

- 1) ciek wodny;
- 2) istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV;
- 3) istniejąca linia SN;
- 4) stacje transformatorowe;
- 5) gazociąg wysokoprężny DN500;
- 6) gazociąg wysokoprężny DN250;
- 7) gazociąg DN 150;
- 8) pas ochronny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 9) strefa kontrolowana od gazociągu;
- 10) obszar korytarza ekologicznego – regionalnego (wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego);
- 11) przebieg planowanych ciągów pieszo-rowerowych wg koncepcji rozwoju systemu transportu rowerowego na terenie krakowskiego obszaru funkcjonalnego;
- 12) projektowana linia kolejowa Podłęże-Piekielek wraz ze strefą oddziaływania – przebieg orientacyjny;
- 13) przepompownie ścieków;
- 14) granica aglomeracji Niepołomice;
- 15) projektowany przebieg drogi publicznej.

5. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. 1MN3, 2MU2, gdzie:

- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
- 2) symbol literowy lub literowo-liczbowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: MN3, MU2, UP).

### Rozdział 3.

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

### § 5.

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.
5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
  - 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
  - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji z zastrzeżeniem § 26 ust. 4.
7. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych:
  - 1) położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:
    - a) możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
  - 2) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się:
    - a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
    - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
  - 3) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
  - 4) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników;

- 5) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
- 6) w zakresie dachów:
- a) w przypadku przebudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,
  - b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.
8. W terenach MN2, MN3, MU2 dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy.
9. W terenach 1-21MN2, 1-18MN3, 1-14MU2 w obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego.
10. Ustala się lokalizację zabudowy od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych.
12. Ustala się zasadę, aby uciążliwość prowadzonej działalności zamykała się w granicach działki inwestycyjnej, dla której inwestor posiada tytuł prawny.
13. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połączy dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;
  - 2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
    - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
      - KDA - 50 m od krawędzi jezdni,
      - KDG - zgodnie z rysunkiem planu,
      - KDZ – zgodnie z rysunkiem planu,
      - KDL - 5 m od linii rozgraniczających z odstępstwami zgodnie z rysunkiem planu,
      - KDD - 4 m od linii rozgraniczających z odstępstwami zgodnie z rysunkiem planu,
      - KDW - 4 m od linii rozgraniczających z odstępstwami zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
    - c) w przypadku istniejących budynków położonych w całości lub w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować ustalenia określone w ust. 7 pkt. 1 i 2;
  - 3) dla budynków mieszkalnych oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w odległości 20 m od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDG obowiązuje realizacja zabezpieczeń (zgodnie z wymogami ochrony akustycznej);
  - 4) wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:
    - a) infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m,
    - b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 6 m;
  - 5) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (budynki gospodarcze oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania

w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;

- 6) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
- 7) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2, MN3) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU2)**: powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - b) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW)**: powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> oraz 700 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
  - c) dla **terenów zabudowy usług publicznych (UP)**: powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - d) dla **terenów zabudowy usługowej (U1, U2, U4) oraz terenów produkcyjno-usługowych PU**: powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale,
  - f) dopuszcza się tolerancję 20% od wartości wskazanych w lit. a-d wyłącznie dla ostatniej powstającej w wyniku podziału działki budowlanej,
  - g) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w lit. a-d, jednak nie mniejszej niż 5 m<sup>2</sup>:
    - w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
    - jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## § 6.

Ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

1. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
2. Na części obszaru planu obowiązują **strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko**, zgodnie z decyzją nr 4/98 Wojewody Krakowskiego z dnia 30 grudnia 1998 r. o ustaleniu lokalizacji autostrady oraz decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 14 maja 1999 r. (znak: GP1/A-4/28/EM-AT/99/84):
  - 1) strefa zagrożeń o zasięgu 50 m od krawędzi jezdni, w której:
    - a) niedopuszczalna jest lokalizacja obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
    - b) niedopuszczalne jest prowadzenie gospodarki rolnej, z wyjątkiem produkcji roślin nasiennych, przemysłowych i gospodarki leśnej;
  - 2) strefa uciążliwości o zasięgu 150 m od krawędzi jezdni, w której:
    - a) należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi poprzez zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia tj. ekranów akustycznych, zieleni ochronnej lub zieleni osłonowej i dotrzymanie obowiązujących normatywów,

- b) niedopuszczalna jest lokalizacja nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi (z wyłączeniem Miejsc Obsługi Podróżnych) oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- c) niedopuszczalne jest prowadzenie upraw warzyw i lokalizowanie ogrodów działkowych.
3. W granicach **pasu izolującego teren cmentarza** o szerokości 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, obiektów produkcji lub przechowywania artykułów żywnościowych i kopania studni służących do czerpania wody do picia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasie między 50 m a 150 m realizacja w/w inwestycji po podłączeniu wszystkich budynków korzystających z wody, do lokalnej sieci wodociągowej.
4. W terenach przylegających do linii kolejowej w pasie o szerokości 10 m od terenu kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru (zgodnie ze wskazaną na rysunku planu granicą obszaru, w którym występują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego), postępowanie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
5. Wskazuje się, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, pas ochronny o szerokości 20 m od osi przewodu w każdą stronę, w którym występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu zgodnie z wymogami określonymi w normach i przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa na warunkach z nich wynikających.
6. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z występowania stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów, których maksymalny zasięg określono na rysunku planu, określone w przepisach odrębnych.
7. W **granicach obszaru wymagającego przekształceń** ustala się:
- 1) dla umożliwienia dokonywania pochówków do głębokości 2,5 m p.p.t. (ze względu na wodę podziemną), teren przeznaczony pod budowę cmentarza należy nasypać od rzędnej 213,20 m n.p.m. zachowując spadek w kierunku południowym i południowo wschodnim do rzędnej 211,90 m n.p.m., przy dopuszczeniu wykonania drenażu odwadniającego (uwzględniając wahania poziomu zwierciadła wody podziemnej);
  - 2) powierzchnie nasypowe (uwzględniając skarpy) nie mogą przekraczać linii rozgraniczających terenu o symbolu ZC;
  - 3) przed realizacją przedsięwzięcia obowiązek uwzględnienia innych uwarunkowań i wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz uzupełnienia dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (w nawiązaniu do tych przepisów) uwzględniającej zróżnicowane warunki w obszarze objętym planem i w bezpośrednim otoczeniu oraz umożliwiającej dostosowanie programu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego i sposobu zagospodarowania do tych warunków.
8. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu **tereny zagrożone podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią**, w których przy realizacji inwestycji należy uwzględnić możliwość wystąpienia lokalnych podtopień, w tym poprzez stosowanie rozwiązań polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem i projektowanie podwyższonego poziomu posadzki parteru lub zastosowanie środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.

## § 7.

Ustala się podstawowe zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 oraz z wyjątkiem następujących inwestycji:
  - a) autostrady, drogi oraz obiekty mostowe, linie kolejowe,
  - b) infrastruktura techniczna, wraz z infrastrukturą z zakresu łączności publicznej,
  - c) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - d) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - e) ośrodki wypoczynkowe lub hotele wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - f) zalesienia,
  - g) placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - h) obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

- i) stałe pola kempingowe lub karawaningowe,
  - j) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,
  - k) budowle piętrzące wodę,
  - l) scalanie gruntów,
  - m) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji terenów,
  - n) wydobywanie kopalin ze złoża;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w terenie oznaczonym symbolem IPU;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolami PU, U1, U2, U4, Ur;
- 4) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 5) wszystkie istniejące **cieki wodne**, w tym niewydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie, w zakresie której ustala się:
- a) konieczność zachowania ich ciągłości, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową,
  - b) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się regulację, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,
  - d) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych;
- 6) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących **rowów**, dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:
- a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
  - b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej,
  - c) zakaz lokalizacji:
    - budynków w odległości do 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
    - ogrodzeń i obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
  - d) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **ochrony jakości wód** ustala się:
- a) ze względu na położenie teren objęty planem położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451,
  - b) 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,
  - c) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi;
- 8) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy

i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie;

10) ustala się następujące **zasady ochrony, kształtowania i urządzania zieleni**:

a) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, nowe nasadzenia z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,

b) nakaz ochrony dolin cieków wraz z ich obudową biologiczną, poprzez utrzymanie drożności na ich przebiegu oraz zakaz niszczenia i likwidacji istniejącej zieleni w korytarzach migracji zwierząt,

c) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów zieleni, nieprzydatnych do produkcji rolnej, nieużytków, w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami MN2, MN3, MU2, U1, U2, U4, UP, PU, Ur,

d) w zasięgu **pasa izolacyjnego przeznaczanego do zagospodarowania zielenią** obowiązuje:

- nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- nasadzenia o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych,

- zakaz zabudowy,

e) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

11) w terenach R, ZR, ZR.r, ZR.t nakaz zapewnienia prześwitów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50 % jego długości – w celu umożliwienia migracji zwierząt;

12) wskazuje się granice podlegających ochronie **obszarów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych w granicach obszaru Natura 2000** specjalnej ochrony ptaków - kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska zgodnie z wytycznymi zawartymi w stosownych aktach prawa regulujących zasady zagospodarowania w granicach obszarów Natura 2000;

13) ustala się **obszary cenne przyrodniczo** wyznaczone na rysunku planu, w których ustala się:

a) zachowanie w stanie naturalnym istniejących zbiorowisk oraz istniejących zadrzewień i zakrzewień,

b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej;

14) w **zakresie ochrony akustycznej**, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:

a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2, MN3 - jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną”,

b) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MW – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,

c) w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami MU2 – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,

d) w terenach usług publicznych (UP) oraz usług publicznych w zieleni (UPz) – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

e) w terenach usług sportu i rekreacji US1, US2 – jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

## § 8.

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

1) ochronie podlegają występujące w obszarze planu:

a) obszar i obiekty ujęte w rejestrze zabytków – pomnik historii:

- A-251/M Zespół klasztorny Sióstr Benedyktynek w Staniątkach Kościół p.w. N.P. Marii i św. Wojciecha i klasztor z poł. XIII w.,

b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Adres	Obiekt	Uwagi
1.	Jana Pawła II 179	Dom nr 179	dz. nr 1345/1
2.	Górzysta 129	Dom nr 129	dz. nr 1341
3.	Ogrodowa 163	Dom nr 163	dz. nr 1349
4.	Ogrodowa 157	Dom nr 157	dz. nr 606/1
5.	Droga Królewska 226	Dom nr 226	dz. nr 1546 (wg starej ewidencji 1093/4)
6.	Droga Królewska 204	Dom nr 204	dz. nr 1004
7.	Św. Wojciecha 2	Spichlerz w zagrodzie nr 2	dz. nr 380
8.	Szkolna 107	Dom nr 107	dz. nr 373
9.	Benedyktyńska 28	chałupa nr 28	dz. nr 366
10.	Mokra 71	chałupa nr 71	dz. nr 871
11.	Staniątki 105	chałupa nr 105, stodoła	dz. nr 1314
12.	Górzysta 132	chałupa nr 132	dz. nr 1332/1
13.	Szkolna 141	dom nr 141	dz. nr 342, 343
14.	Ogrodowa 165	chałupa nr 165	dz. nr 586
15.	Kolejowa 215	dom nr 215	dz. nr 280/2, 281/2
16.	obok ul. J. Piłsudskiego 27	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 67/2 (droga)
17.	Szkolna 6	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 339
18.	Szkolna 9	postument kapliczki kolumnowej	dz. nr 344/2
19.	Klasztorna 107a	figura św. Jana Nepomucena w kapliczce kolumnowej	dz. nr 375/2
20.	Szkolna 5	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 67/2 (droga)
21.	Staniątki 299	kapliczka kolumnowa	dz. nr 376
22.	Staniątki 299	kapliczka kolumnowa	dz. nr 376
23.	na skrzyżowaniu ul. Jana Pawła II i ul. Nowej	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 543
24.	Droga Królewska 194	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 1585
25.	na granicy z miastem	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 139/1

2) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, działania dotyczące przekształceń tego obiektu, zmiany zagospodarowania terenu należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków określa się następujące działania dotyczące przekształceń tego obiektu i zmiany zagospodarowania terenu:

a) wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych należy prowadzić tak, by zachowały one swe pierwotne cechy stylowe, detal architektoniczny, oryginalną kolorystykę obiektu,

b) dopuszcza się konserwację obiektu dla zachowania lub odtworzenia jego zabytkowej formy bądź detalu architektonicznego, z możliwością wprowadzenia elementów uzupełniających, jak np. ogrodzenie,

c) dopuszcza się remonty polegające na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu oraz detalu oraz przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu oraz detalu architektonicznego, z obowiązkiem utrzymania lub przywracania historycznej kompozycji elewacji (w tym skali i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych),

d) zakazuje się termomodernizacji elewacji, w wyniku której zatracone zostaną historyczne elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe itp.,

- e) dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi przy zachowaniu zasady ich rozmieszczenia w nawiązaniu do otworów okiennych na elewacji,
  - f) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami z rozmieszczeniem w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej, łączna szerokość lukarn na danej elewacji nie może przekraczać 60% jej szerokości,
  - g) wszelkie prace budowlane należy prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu do ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych,
  - h) zakazuje się przesłaniania obiektu zabytkowego,
  - i) dopuszcza się wyburzenie obiektu w przypadku złego stanu technicznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - j) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i śmietników od strony dróg publicznych, przy czym śmietniki w terenach MN2, MN3, MU2 mogą być realizowane jako element ogrodzeń pełnych od strony wyznaczonych dróg publicznych,
  - k) ustalenia zawarte w lit. a-j nie obowiązują dla obiektów, które zostały wykreślone z GEZ w wyniku zaktualizowania zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych oraz z rejestru zabytków;
- 4) ustala się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej**, w granicach której obowiązuje:
- a) utrzymanie i ekspozycja obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
  - b) prowadzenie działań na obiektach kubaturowych, o których mowa w pkt 1 (remont, przebudowa, rozbudowa), z zachowaniem m. in. formy architektonicznej oraz wyznaczonej linii zabudowy,
  - c) ochrona zabytkowego drzewostanu oraz terenów zielonych naturalnych i urządzonych, będących wypełnieniem układów i otoczenia zespołów,
  - d) zakaz wprowadzania nowych napowietrznych linii przesyłowych,
  - e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, sytuacji, skali i bryły,
  - f) zakaz przesłaniania obiektów zabytkowych, umieszczania na nich tablic i urządzeń reklamowych oraz innych tablic nie związanych z ich funkcją,
  - g) zakaz umieszczania anten satelitarnych i urządzeń dla klimatyzacji na elewacji frontowej i powiązanej z nią połaci dachowej;
- 5) ustala się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej**, w granicach której obowiązuje:
- a) zachowanie istniejącej historycznej substancji, układu ulic i placów oraz obiektów i zespołów,
  - b) dostosowanie nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów obiektów. Stosowane materiały budowlane powinny nawiązywać swoim charakterem (wyglądem) do materiałów tradycyjnych,
  - c) dopasowanie współczesnych programów mieszkalno-usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptację, modernizację i przebudowę (wymianę kubatury w złym stanie technicznym) na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym hoteli – pensjonatów), administracji,
  - d) stopniową redukcję (do całkowitej eliminacji) funkcji uciążliwych oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem obszaru zabytkowego (magazynów, urządzeń uciążliwego rzemiosła produkcyjnego, kiosków, tymczasowych obiektów, reklam wielkogabarytowych itp.);
- 6) ustala się **strefę ochrony archeologicznej**, obejmującą obszar stanowisk archeologicznych, wraz z terenami wyznaczającymi zasięg pojawiania się zabytków ze śladami osadnictwa, zgodnie z „Katalogiem stanowisk archeologicznych położonych na terenie objętym planem, wg danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków”:

Nr obszaru AZP/ nr stanowiska na	Miejscowość	Obiekt	Okres	Wartość
----------------------------------	-------------	--------	-------	---------

obszarze				
AZP 103-59/21	Staniątki	śląd osadnictwa	późne średniowiecze XV w.	mała
AZP 103-59/22	Staniątki	osada	późne średniowiecze	mała
AZP 103-59/23	Staniątki	śląd osadnictwa	średniowiecze	mała
AZP 103-59/24	Staniątki	śląd osadnictwa	średniowiecze	mała
AZP 103-59/25	Staniątki	śląd osadnictwa	średniowiecze	mała
AZP 103-59/26	Staniątki	śląd osadnictwa	średniowiecze	mała
AZP 103-59/27	Staniątki	osada	średniowiecze	mała
AZP 103-59/28	Staniątki	osada	średniowiecze	mała
AZP 103-59/29	Staniątki	osada	średniowiecze	średnia
AZP 103-59/30	Staniątki	śląd osadnictwa osada	ep. kamienna średniowiecze	mała
AZP 103-59/31	Staniątki	osada	średniowiecze	mała
AZP 103-59/32	Staniątki	osada	średniowiecze	mała
AZP 103-59/33	Staniątki	osada	prahistoryczna	mała
AZP 103-59/34	Staniątki	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	mała
AZP 103-59/35	Staniątki	śląd osadnictwa śląd osadnictwa osada	ep. kamienna k. przeworska? średniowiecze	mała
AZP 103-59/36	Staniątki	śląd osadnictwa	wcz. średniowiecze	mała
AZP 103-59/40	Staniątki	śląd osadnictwa	ep. kamienia	mała
AZP 103-59/41	Staniątki	osada śląd osadnictwa śląd osadnictwa	lendzielska? neolit neolit prahistoryczny lub wcz. średniowiecze	średnia
AZP 103-59/42	Staniątki	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	mała
AZP 103-59/43	Staniątki	śląd osadnictwa	ep. kamienia	mała
AZP 103-59/44	Staniątki		k. ceramiki sznurowej	
AZP 103-59/45	Staniątki			
AZP 103-59/46	Staniątki			
AZP 103-59/48	Staniątki	osada osada osada	k. krąg lendz., neolit neolit łużycka, E.B.	średnia
AZP 103-59/49	Staniątki	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	ep. kamienna późne średniowiecze okres nowożytny	średnia
AZP 103-59/50	Staniątki	śląd osadnictwa osada	ep. kamienna późne średniowiecze, okr. nowożytny	mała
AZP 103-59/51	Staniątki	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	ep. kamienna prahistoryczna	mała
AZP 104-59/16	Staniątki	śląd osadnictwa	prahistoryczny	mała
AZP 104-59/17	Staniątki	śląd osadnictwa	neolit	mała
AZP 104-59/18	Staniątki	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	prahistoryczny p. średniowiecze	mała
AZP 104-59/19	Staniątki	śląd osadnictwa	neolit	mała
AZP 104-59/20	Staniątki	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	k. przeworska, okr. wpł. rzymskich prehistoryczna	mała
AZP 104-59/197	Staniątki	śląd osadnictwa	ep. kamienia	mała
AZP 104-59/199	Staniątki	śląd osadnictwa osada śląd osadnictwa	ep. kamienia okr. nowoż. prahistoryczny	mała
AZP 104-59/2	Zagórze	osada osada	neolit wczesny neolit starszy	duża
AZP 103-58/11	Podłęże	osada osada	lendzielska neolit	duża

AZP 103-58/94	Zakrzowiec	osada	neolit	
AZP 103-59/37	Podłęże	śląd osadnictwa	średniowiecze	

a) obszar strefy objęty zostaje ochroną konserwatorską, zgodnie z którą, wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenie strefy dopuszcza się możliwość prowadzenia prac budowlano-ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## § 9.

Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy przestrzeni publicznych:

- a) obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej,
- b) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury,
- c) nakaz zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego drzew i krzewów, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych.

## § 10.

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziału nieruchomości**; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości należy odpowiednio uwzględnić wskazane w przepisach odrębnych szczegółowe warunki zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach planu.
2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne parametry nowo wydzielanych działek:

a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2, MN3)** oraz dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU2):**

- powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- szerokość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 18 m w przypadku zabudowy wolnostojącej, 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej,

b) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW):**

- powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> oraz 700 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- szerokość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 24 m w przypadku zabudowy wolnostojącej 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej i 10 m w przypadku zabudowy szeregowej,

c) dla **terenów zabudowy usług publicznych (UP, UPz):**

- powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
- szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 18 m,

d) dla **terenów zabudowy usługowej (U1, U2, U4, Ur) oraz terenów produkcyjno-usługowych PU:**

- powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 20 m;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## § 11.

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejącą sieć dróg publicznych i wewnętrznych, z podziałem na:

a) układ ponadlokalny

- klasy A - autostrada, oznaczony symbolami **1-6KDA** (istniejąca droga krajowa A4),

- klasy głównej, oznaczone symbolami **1-2KDG** (istniejąca droga wojewódzka nr 964 relacji Kasina Wielka – Biskupice Radłowskie),

- klasy głównej oznaczonej symbolem **3KDG**,

b) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem:

- klasy zbiorczej, oznaczonej symbolami **1-4KDZ** w tym:

- klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **2KDZ** (istniejąca droga powiatowa nr 2009K) oraz oznaczony symbolem **4KDZ** (istniejąca droga powiatowa nr 2010K),

- klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-6KDL**,

c) układ wspomagający:

- klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1-20KDD**,

d) istniejące i projektowane drogi lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1-9KDW**,

e) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami **1-4KX**,

f) za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 4, z wykorzystaniem istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej, z dostosowaniem ich do wymagań przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się modernizację drogi wojewódzkiej nr 964 relacji Kasina Wielka – Biskupice Radłowskie a także zmianę klasyfikacji klasy G, na odcinku oznaczonym symbolem 1-2KDG na klasę niższą Z, po ustaleniu nowego przebiegu drogi wojewódzkiej;

3) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe drogi dojazdowe oraz wewnętrzne z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;

5) ustala się minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych:

a) dla obsługi 1 - 5 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 5 m,

b) dla obsługi więcej niż 5 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 8 m;

6) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;

7) w terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg;

8) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji (KDZ, KDL, KDD, KDW) jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg.

2. Ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:

1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych i wbudowanych w budynek, odpowiednio do przeznaczenia terenów według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami MN2, MN3, MU2 oraz w terenach usług – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami MW – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - c) dla zabudowy usługowej oraz funkcji usługowej, co najmniej 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej i magazynowej) lub co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych, przy czym w terenie Ur dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej i magazynowej),
  - d) dla obiektów produkcyjnych i magazynowych, co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz dodatkowo 5 miejsc dla interesantów,
  - e) dla obiektów sportu i rekreacji - 10 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, dociepleniu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych oraz w przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego, która nie prowadzi do wydzielenia samodzielnego lokalu;
  - 3) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
  - 4) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1) miejsca postojowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych - w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;
  - 5) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 1 i 2, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;
  - 6) w terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U4, Ur, UP, PU oraz dla nowo budowanych obiektów usług komercyjnych w pozostałych terenach określa się:
    - a) dla obiektów usług komercyjnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> minimalną liczbę zadaszonych stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów - 1 miejsce na 20 zatrudnionych,
    - b) dla pozostałych obiektów minimum 3 zadane lub niezadane stanowiska postojowe dla rowerów;
  - 7) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe, na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi lub w innych terenach, gdzie dopuszczono ich lokalizację.

## § 12.

- 1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczące całego obszaru planu ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
  - 3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
  - 4) uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
  - 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;

6) w zakresie urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej dopuszcza się:

- a) lokalizowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- b) urządzenia fotowoltaiczne oraz pompy ciepła, w tym o mocy przekraczającej 100 kW w granicach terenów oznaczonych symbolami PU, U1, U2, U4, Ur, UP, MU2, US1, US2 - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w § 18-23 oraz 25-27.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej na terenie planu miejskiej sieci wodociągowej oraz zasilanie z urządzeń położonych poza obszarem planu;
- 2) możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, przemysłu i usług oraz celów gaśniczych;
- 3) realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 4) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  60 mm;
- 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) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, w terenach zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach, kanały min.  $\varnothing$  25 cm;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
- 4) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym dopuszcza się:
  - a) indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
  - b) stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych, w tym pochodzących z terenów utwardzonych dróg i dojazdów oraz parkingów, poprzez:
  - a) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
  - b) odprowadzenie do kanalizacji opadowej,

- c) retencję w miejscu z możliwością zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
- d) odprowadzenie do ciekłu, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:
- zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
  - spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,
- e) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję;
- 7) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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;
- 9) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:
- 1) dla obszaru objętego planem istnieje możliwość zabezpieczenia dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej poprzez utrzymanie istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
  - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
  - 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz, funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnienie średnie min.  $\varnothing$  40 mm;
  - 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 0,5 m po obu stronach gazociągu;
  - 5) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
  - 2) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenia obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
  - 2) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem t.j. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn;
  - 4) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;

- 5) dopuszczenie, w sposób który nie ogranicza podstawowego przeznaczenia wyznaczonego Planem, zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – na linie kablowe;
  - 6) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków lub jako wolnostojących urządzeń na poziomie terenu oraz innych urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej słońca.
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
  - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi z tym, że w terenach MN2, MN3, MU2 dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
  - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym ustala się:
- 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Niepołomice dotyczącymi gospodarki odpadami;
  - 2) zakaz składowania i przetwarzania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;
  - 3) zakaz zbierania i magazynowania odpadów z wyjątkiem, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach, za wyjątkiem magazynowania w kontenerach) – zakaz nie dotyczy działki nr 1562;
  - 4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;
  - 5) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
  - 6) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki.

#### **Rozdział 4. Przeznaczenie terenów**

##### **§ 13.**

1. Określone w Rozdziale IV ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
  - 1) przeznaczenie podstawowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające;
  - 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
  - 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy,
    - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego,
    - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - e) wysokości zabudowy,
    - f) geometrię dachu,

g) kolorystykę obiektów.

2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

#### § 14.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-19MN2** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
  - 1) lokalizację:
    - a) wolnostojących obiektów usług publicznych,
    - b) wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
    - c) wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,
    - d) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 30, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 60% powierzchni całkowitej budynku,
    - e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,
    - f) parkingów,
    - g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
    - h) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
    - i) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej,
    - j) obiektów małej architektury,
    - k) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
    - l) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą **wyłącznie poza strefą odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania**, której zakres oznaczono na rysunku planu.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
5. W terenach MN2 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust. 7.
6. W przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt 2 ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.
7. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40 %;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50 %;

- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,8;
- 5) **wysokość zabudowy:**
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości o 1 m w sytuacji podyktowanej względami technicznymi wynikającymi z wymiany dachu,
  - b) dla budynków usług komercyjnych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
- 6) **geometria dachów:**
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
  - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek,
  - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
  - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
  - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
  - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
  - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o powierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
  - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 15.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-18MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1-18MN3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
  - 1) lokalizację:
    - a) wolnostojących obiektów usług publicznych,
    - b) wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
    - c) wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,
    - d) zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 30, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku,
    - e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,
    - f) parkingów,
    - g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
    - h) wewnętrznych ciągów pieszych i rowerowych,
    - i) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdż pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,

- j) zieleni towarzyszącej, w tym urządzonej i izolacyjnej,
  - k) obiektów małej architektury,
  - l) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
  - m) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej
- 2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą **wyłącznie poza strefą odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania**, której zakres oznaczono na rysunku planu.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
5. W terenach oznaczonych symbolami MN3 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust. 7.
6. W przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt 2 ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.
7. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1-18MN3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;
  - 5) **wysokość zabudowy:**
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m,
    - b) dla budynków usług komercyjnych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
  - 6) **geometria dachów:**
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
    - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian atykowych, z nakazem ukrycia ich za atyką od strony dróg lub frontu działek,
    - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
    - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;
  - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 16.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **19-20MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących bliźniaczych i szeregowych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **19-20MN3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
  - 1) lokalizację:
    - a) wolnostojących obiektów usług publicznych,
    - b) wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
    - c) wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,
    - d) zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 30, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku,
    - e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,
    - f) parkingów,
    - g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
    - h) wewnętrznych ciągów pieszych i rowerowych,
    - i) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdż pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
    - j) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej,
    - k) obiektów małej architektury,
    - l) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
    - m) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **19-20MN3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 35%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,7;
  - 5) **wysokość zabudowy**:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m,
- b) dla budynków usług komercyjnych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;

#### 6) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
- b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za atyką od strony dróg lub frontu działek,
- c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;

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

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o powierzchni odbłaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

### § 17.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych i szeregowych;
  - 3) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych;
  - 2) usług publicznych i komercyjnych, wbudowanych w budynki mieszkalne;
  - 3) usług publicznych wolnostojących;
  - 4) usług komercyjnych wolnostojących;
  - 5) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 6) parkingów;
  - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 9) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 10) obiektów małej architektury;
  - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 12) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
5. W granicach terenu oznaczonego symbolem MW ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 30%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,5;
  - 5) **wysokość zabudowy:**
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 11 m,
    - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
  - 6) **geometria dachów:**
    - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za atyką od strony dróg lub frontu działek,
    - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
    - c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;
  - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
    - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o powierzchni odbłaskowej i jaskrawej kolorystyce,
    - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 18.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-14MU2** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust.1 pkt 30, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni całkowitej budynku;
  - 3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących;
  - 4) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MU2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
  - 2) parkingów;

- 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 5) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 6) obiektów małej architektury;
  - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 8) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 9) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
5. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów MU2.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami MU2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
  - 5) **wysokość zabudowy:**
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej – maksymalnie 9 m,
    - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
  - 6) **geometria dachów:**
    - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian atykowych, z nakazem ukrycia ich za atyką od strony dróg lub frontu działek,
    - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
    - c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;
  - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
    - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
    - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 19.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4U1** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
  - 2) w terenie 3U1 oraz 4U1 – obiektów sportu i rekreacji oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 3) wolnostojących budynków garażowych;
  - 4) parkingów, w tym parkingów wielopoziomowych;
  - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 7) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 8) obiektów małej architektury;
  - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 10) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 11) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.
3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów U1.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,8;
  - 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 11 m;
  - 6) **geometria dachów:**
    - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek
    - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
    - c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;
  - 7) **kolorystyka obiektów:**
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
    - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
    - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 20.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2U2** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym i publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wolnostojących budynków garażowych;
  - 2) funkcji mieszkalnej wbudowanej w budynki usługowe o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku;
  - 3) parkingów;
  - 4) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 5) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 6) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 7) obiektów małej architektury;
  - 8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 9) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 10) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.
2. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów U2.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolem **U2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
  - 5) **wysokość zabudowy:**
    - a) dla zabudowy usługowej – maksymalnie 11 m,
    - b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
  - 6) **geometria dachów:**
    - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek
    - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;

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

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

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

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

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

### § 21.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3U4** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U4** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
  - 2) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 3) wolnostojących budynków garażowych;
  - 4) funkcji mieszkalnej wbudowanej w budynki usługowe o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;
  - 5) obiektów wytwórczości;
  - 6) parkingów;
  - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 9) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 10) obiektów małej architektury;
  - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 12) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 13) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz o mocy powyżej 100 kW w formie urządzeń realizowanych na budynkach, zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6.
3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów U4.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
5. W przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt 4 obowiązuje nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U4** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 70%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,4;

#### 5) wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy usługowej - maksymalnie 11 m,
- b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;

#### 6) geometria dachów:

- a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za atyką od strony dróg lub frontu działek,
- b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;

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

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

### § 22.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ur** z podstawowym przeznaczeniem pod:
  - 1) zabudowę usługową o charakterze komercyjnym, w tym m.in. usługi turystyczne, sportowe, obiekty handlu, gastronomi, hotelarstwa, kina;
  - 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, parki rozrywki;
  - 3) towarzyszącą zielenią urządzoną, w tym urządzoną i izolacyjną.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **Ur** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
  - 2) wolnostojących budynków garażowych;
  - 3) obiektów drobnej wytwórczości, rzemiosła;
  - 4) parkingów;
  - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 7) obiektów małej architektury;
  - 8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 9) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 10) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.
3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu **Ur**.

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

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 75%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 2,1;
- 5) **wysokość zabudowy:**
  - a) dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, w ust. 2 pkt 1, 2 i 3 oraz pozostałych obiektów za wyjątkiem budynków garażowych - maksymalnie 18 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi wynikającymi ze specyfiki funkcji obiektu, dla których wynosi maksymalnie 45 m,
  - b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;  
– przy czym wysokość zabudowy dla wszystkich budynków realizowanych w terenie **Ur** należy mierzyć zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych;
- 6) **geometria dachów:** dowolna;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
  - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
  - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
  - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
  - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

### § 23.

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7UP** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **UP** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) funkcji usług komercyjnych realizowanej jako wbudowaną lub w formie wolnostojących obiektów usługowych, przy czym w terenie oznaczonym symbolem 4UP usługi komercyjne mogą być realizowane wyłącznie jako zabudowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) wolnostojących budynków garażowych;
  - 3) wbudowanej funkcji mieszkalnej;
  - 4) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 5) parkingów;
  - 6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 7) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 8) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 9) obiektów małej architektury;
  - 10) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

- 11) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.
3. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
4. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów UP.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **UP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 25%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
  - 5) **wysokość zabudowy:**
    - a) dla zabudowy usługowej – maksymalnie 12 m,
    - b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszienia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
- 6) **geometria dachów:**
  - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian atykowych, z nakazem ukrycia ich za atyką od strony dróg lub frontu działek,
  - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
  - c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
  - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
  - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
  - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
  - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 24.

1. Wyznacza się **teren usług publicznych w zieleni**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1-3UPz** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze sakralnym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Tereny 1UPz i 2UPz obejmują obszar i obiekty wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-8, oznaczony na rysunku planu oraz pomnik historii.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **UPz** dopuszcza się lokalizację:
  - 1) funkcji usług komercyjnych i publicznych realizowanej jako wbudowaną lub w formie wolnostojących obiektów usługowych;
  - 2) funkcji usług kultury, edukacji;
  - 3) funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego;
  - 4) budynków i urządzeń technicznych związanych z produkcją rolniczą oraz hodowlaną;
  - 5) wbudowanej funkcji mieszkalnej;

- 6) wolnostojących budynków garażowych;
  - 7) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 8) urządzeń wodnych;
  - 9) parkingów;
  - 10) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 11) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżalnych pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 12) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 13) upraw polowych, rolniczych użytków zielonych, upraw ogrodniczych, sadów;
  - 14) obiektów małej architektury;
  - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **UPz** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – w terenach 1-2UPz - maksymalnie 40%, w terenie 3UPz - maksymalnie 20%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – w terenach 1-2UPz - 0,8, w terenie 3UPz - 0,4;
  - 5) **wysokość zabudowy:**
    - a) w terenie 1UPz – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dla nowoprojektowanych budynków usługowych – w terenach 2UPz maksymalnie 12 m, w terenie 3UPz - maksymalnie 9 m,
    - c) dla budynków garażowych w terenie 2UPz oraz 3UPz - maksymalnie 7 m;
  - 6) **geometria dachów:**
    - a) dla istniejących budynków ustala się nakaz utrzymania istniejącej formy dachu,
    - b) dla nowoprojektowanych budynków ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
    - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
    - d) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;
  - 7) **kolorystyka obiektów:**
    - a) w materiałach wykończeniowych elewacji ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) nakaz stosowania pokrycia dachowego o odcieniach brązu, czerwieni, szarości i zieleni,
    - c) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
    - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 25.

1. Wyznacza się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2US1** z podstawowym przeznaczeniem pod:

- 1) usługi sportu i rekreacji z urządzeniami sportowymi w tym m.in.: stadniny koni, boiska do gier, bieżnie;
  - 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - 3) urządzenia wodne;
  - 4) towarzyszące obiekty sanitarne i socjalne.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **US1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:
- 1) towarzyszące usługom sportu i rekreacji obiekty usługowe, przy czym wskaźnik powierzchni zabudowy tymi obiektami nie może stanowić więcej niż 10%;
  - 2) kubaturowych obiektów budowlanych w postaci wiat i zadaszeń;
  - 3) urządzeń wodnych;
  - 4) zieleni urządzonej;
  - 5) parkingów;
  - 6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 7) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 8) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 9) obiektów małej architektury;
  - 10) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 11) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 12) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz o mocy powyżej 100 kW w formie urządzeń realizowanych na budynkach, zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6.
3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów US1.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **US1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 10%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,05;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,10;
  - 5) **wysokość zabudowy** – z zastrzeżeniem §5 ust. 13 pkt 4 maksymalnie 9 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;
  - 6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 7) **kolorystyka obiektów:**
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
    - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o powierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
    - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 26.

1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US2** z podstawowym przeznaczeniem pod:
  - 1) usługi sportu i rekreacji z urządzeniami sportowymi np.: boiska do gier, bieżnie;
  - 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - 3) towarzyszące usługom sportu i rekreacji obiekty usługowe, sanitarne i socjalne.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **US2** ustala się możliwość realizacji:
  - 1) usług publicznych;
  - 2) usług komercyjnych, przy czym wskaźnik powierzchni zabudowy obiektami usług komercyjnych nie może stanowić więcej niż 10%;
  - 3) kubaturowych obiektów budowlanych w postaci wiat i zadaszeń;
  - 4) urządzeń wodnych;
  - 5) zieleni urządzonej;
  - 6) parkingów;
  - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 9) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 10) obiektów małej architektury;
  - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 12) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 13) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.
3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów US2.
4. W terenie 1US2 ustala się zakaz rozbudowy, przebudowy oraz nadbudowy istniejących budynków o przeznaczeniu niezgodnym z ustaleniami zawartymi w ust. 1 i 2.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami US2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,05;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,8;
  - 5) **wysokość zabudowy** – z zastrzeżeniem §5 ust. 13 pkt 4 maksymalnie 11 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;
  - 6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 7) **kolorystyka obiektów**:
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 27.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4PU** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację:
  - 1) obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych;
  - 2) usług komercyjnych;
  - 3) obiektów zaplecza magazynowego, administracyjno-socjalnego;
  - 4) obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów.
2. Dla terenu oznaczonego symbolami **PU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) urządzeń komunikacji;
  - 2) usług publicznych;
  - 3) zieleni izolacyjnej;
  - 4) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych;
  - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 7) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 8) obiektów małej architektury;
  - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 10) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 11) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6.
3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów PU.
4. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 10 lit. d.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolem **PU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 70%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – dla terenów oznaczonych symbolami 1PU - minimum 15%, dla terenów oznaczonych symbolami 2PU, 3PU i 4PU - minimum 20%; przy czym w przypadku zagospodarowania terenu 4PU wyłącznie poprzez obiekty, o których w mowa w ust. 2 pkt 2 – minimum 15%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
  - 5) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 15 m, za wyjątkiem:
    - a) obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, dla których wynosi maksymalnie 30 m w terenie 1PU oraz 15 m w terenach 2PU, 3PU i 4PU;
    - b) obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi wynikającymi z funkcji obiektu, lokalizowanych w zasięgu strefy odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania, określonej na rysunku planu w terenie 1PU, dla których wynosi maksymalnie 30 m;
  - 6) **geometria dachów**:

- a) ustala się dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45°, w przypadku dachów płaskich obowiązuje nakaz stosowania ścian atykowych, z nakazem ukrycia ich za atyką od strony dróg lub frontu działek,
- b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;

#### 7) kolorystyka obiektów:

- a) ustala się kierunek kształtowania zabudowy skupiający się na wykorzystaniu nowych technologii w wykończeniu obiektów, z użyciem materiałów takich jak np. stal, beton, szkło oraz zastosowaniem materiałów naturalnych,
- b) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, dopuszcza się stosowanie barw firmowych przedsiębiorstwa na powierzchni nie większej niż 30% łącznej powierzchni elewacji,
- c) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

### § 28.

1. Wyznacza się **teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU** z podstawowym przeznaczeniem pod działalność związaną z uprawą roślin.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **RU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów zaplecza administracyjnego i socjalnego;
  - 2) obiektów usługowych, w tym obiektów przetwórstwa;
  - 3) zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem chowu i hodowli zwierząt do 5 DJP;
  - 4) pomocniczych obiektów gospodarczych, w tym wiaty;
  - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 7) obiektów małej architektury;
  - 8) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 10) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W granicach terenu oznaczonego symbolem **RU** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;
  - 5) **wysokość zabudowy:**
    - a) wysokość obiektów magazynowych i zaplecza technicznego – do 7 m,
    - b) wysokość pozostałych budynków – do 9 m,
  - 6) powierzchnia otwartych terenów składowania nie powinna zajmować więcej niż 20% powierzchni działki;

#### 7) geometria dachów:

- a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
- b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;

#### 8) kolorystyka obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
  - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
  - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
  - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.
4. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony wschodniej oraz zachodniej granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN3, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.

### § 29.

1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-21R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami R w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zastrzeżeniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
  - 1) wody stojące;
  - 2) zbiorniki retencyjne w terenach oznaczonych symbolami 9R i 16R;
  - 3) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych;
  - 4) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone oraz ciągi piesze i szlaki turystyczne z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. W granicach terenów R obowiązuje zakaz realizacji budynków, wiat i altan.
4. W granicach terenów **R** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 90%.

### § 30.

1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3ZI**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni pełniącą funkcję izolacyjną.
2. W granicy terenu **1ZI** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych lokalizację:
  - 1) urządzeń wodnych;
  - 2) parkingów;
  - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 5) obiektów małej architektury;
  - 6) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 7) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

3. W granicy terenów **2-3ZI** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych lokalizację:
  - 1) dojazdów do pól;
  - 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%.

### § 31.

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** towarzyszącej innym funkcjom, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3ZU** o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnie dostępną zielenią urządzoną, wyposażoną w elementy małej architektury typu: fontanna, pomnik, urządzenia placu zabaw, miejsce widokowe, siedziska ze stolikami itp.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) urządzeń sportu, kultury i rekreacji;
  - 2) pojedynczych niewielkich obiektów kubaturowych, w tym obiektów tymczasowych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń przeznaczenia podstawowego;
  - 3) elementów małej architektury;
  - 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 5) dojść dla pieszych i podjazdów nie wydzielonych w planie;
  - 6) nieoznaczonych na rysunku ciągów pieszych, tras rowerowych.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZU** ustala się:
  - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZU** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 30%, przy czym powierzchnia pojedynczego obiektu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie może przekroczyć 60 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 60%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,30;
  - 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 9 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;
  - 6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 7) **kolorystyka obiektów**:
    - a) w materiałach wykończeniowych nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,
    - c) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
    - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

### § 32.

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-14ZR**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zielen izolacyjną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych.
2. W granicy terenów oznaczonych symbolami **ZR** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
  - 1) realizację urządzeń wodnych;
  - 2) wody stojące i płynące;
  - 3) realizację zbiorników retencyjnych;
  - 4) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;
  - 5) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe;
  - 6) parkingi w terenie 9ZR;
  - 7) nieoznaczone na rysunku planu dojścia piesze, ciągi piesze, trasy rowerowe;
  - 8) obiekty małej architektury;
  - 9) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 10) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZR** ustala się zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
4. W granicach terenów **ZR** obowiązuje zakaz realizacji budynków.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZR** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 40% w terenie 9ZR oraz minimum 80% w pozostałych terenach **ZR**.

### § 33.

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-25ZR.r**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zielen izolacyjną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych, na gruntach rolnych objętych ochroną.
2. W granicy terenów oznaczonych symbolami **ZR.r** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
  - 1) realizację urządzeń wodnych, zbiorników retencyjnych;
  - 2) wody stojące i płynące;
  - 3) zalesienia w terenie 22ZR.r;
  - 4) dojazdy do pól;
  - 5) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. W terenach oznaczonych symbolami **ZR.r** ustala się:
  - 1) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 2) zakaz realizacji budynków, wiat i altan;
  - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 95%.

### § 34.

1. Wyznacza się **teren zieleni nieurządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZR.t**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleni nieurządzonej, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych oraz zbiorniki retencyjne.
2. W granicy terenu oznaczonego symbolem **ZR.t** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
  - 1) wody stojące i płynące;
  - 2) realizację:
    - a) urządzeń wodnych, zbiorników retencyjnych,
    - b) dojazdów nie wydzielonych,
    - c) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
    - d) obiektów małej architektury,
    - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
    - f) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W granicy terenu oznaczonego symbolem **ZR.t** ustala się:
  - 1) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych za wyjątkiem elementów urządzeń ochrony akustycznej dopuszczonych w terenie **ZR.t**;
  - 2) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
4. W granicy terenu oznaczonego symbolem **ZR.t** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego minimum 60%.

### § 35.

1. Wyznacza się **tereny cmentarza**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2ZC**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację cmentarza wraz z terenem przeznaczonym pod jego poszerzenie.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZC**, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) kaplic cmentarnych;
  - 2) domów pogrzebowych;
  - 3) obiektów gospodarczych związanych z utrzymaniem cmentarza;
  - 4) parkingów służących obsłudze cmentarza;
  - 5) zieleni izolacyjnej;
  - 6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 7) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych;
  - 8) obiektów małej architektury;
  - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. W terenie oznaczonym symbolem **2ZC** obowiązuje nakaz pochówku w formie kolumbariów.
4. Na etapie przygotowania inwestycji i realizacji zagospodarowania terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z dokumentacji geotechnicznej oraz z przepisów odrębnych.
5. W zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 6 ust. 7 dla obszaru wymagającego przekształceń.

6. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 15% powierzchni wyznaczonego terenu.
7. W granicach terenu oznaczonego symbolem ZC ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 20%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 10%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,4;
  - 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 9 m;
  - 6) **geometria dachów**: dowolna;
  - 7) **kolorystyka obiektów**:
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
    - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
    - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

### § 36.

1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3ZL** o przeznaczeniu podstawowym pod lasy w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z dopuszczonymi na podstawie przepisów odrębnych, niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZL** ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) zakaz lokalizacji innych niż budynki obiektów budowlanych, z wyjątkiem służących dla potrzeb gospodarki leśnej;
  - 3) dopuszczenie utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej.
3. Obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenów wyznaczonych w ust. 1 na cele nieleśne i zakaz realizacji obiektów z wyjątkiem przypadków dopuszczonych ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. W granicach terenów **ZL** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 95%.

### § 37.

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-10WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **WS** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) pomostów, mostów i kładek pieszych oraz możliwość realizacji urządzeń wodnych;
  - 2) budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową.
3. Tereny WS należy traktować jako jeden ciągły teren niezależnie od przecinających go terenów komunikacji oraz dopuszczonych mostów, urządzeń i połączeń komunikacyjnych.
4. Dopuszcza się prace konserwacyjne w zakresie utrzymania, zabezpieczenia oraz ochrony wynikające z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
5. W granicach terenów **WS** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 95%.

### § 38.

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2IT** obejmujące istniejące i projektowane obiekty, sieci i urządzenia związane z obsługą w infrastrukturę techniczną.
2. W granicach terenów **IT** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
  - 1) zieleń urządzoną i izolacyjną;
  - 2) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 3) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 4) obiektów małej architektury.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolem **IT** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 20%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,2;
  - 5) **wysokość obiektów** – maksymalnie 15m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi;
  - 6) **geometria dachów**: wynikająca z przyjętych rozwiązań technologicznych;
  - 7) wjazd, place manewrowe i postojowe realizować jako powierzchnie utwardzone.

### § 39.

1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji i usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KU** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty obsługi ruchu samochodowego, w tym:
  - 1) usługi komercyjne, w tym motoryzacji i komunikacji;
  - 2) stacja paliw;
  - 3) obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze stacji.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się realizację:
  - 1) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) funkcji zaplecza technicznego, socjalnego;
  - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 5) obiektów małej architektury;
  - 6) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) wjazd, place manewrowe i postojowe realizować jako utwardzone;
  - 2) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
  - 3) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
  - 4) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;
  - 5) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
  - 6) **wysokość zabudowy** - maksymalnie 10 m;

- 7) **geometria dachów**: ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się realizację dachów płaskich, dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci;
- 8) **kolorystyka obiektów**:
- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
  - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
  - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
  - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.
4. W zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska obowiązują następujące nakazy:
- 1) minimalizacja emisji zanieczyszczeń powietrza w trakcie dostarczania paliw oraz tankowania pojazdów;
  - 2) pełna hermetyzacja systemu instalacji technologicznej z zastosowaniem zabezpieczeń wód gruntowych i gruntu;
  - 3) zastosowanie szczelnej nawierzchni w rejonie rozładunku i dystrybucji paliw;
  - 4) oczyszczanie wód technologicznych z myjni oraz wód opadowych i roztopowych ujmowanych z utwardzonych i uszczelnionych powierzchni lokalizacji obiektów stacji paliw;
  - 5) sposób zagospodarowania działki oraz zastosowane rozwiązania techniczne powinny zapewniać brak ponadnormatywnych oddziaływań hałasowych w obrębie sąsiadujących terenów mieszkaniowych.

#### § 40.

1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty obsługi ruchu samochodowego, w tym m.in.:
- 1) parkingi w formie:
    - a) zadaszonych oraz niezadaszonych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, motocykli i skuterów oraz pojazdów komunikacji zbiorowej,
    - b) zadaszonych oraz niezadaszonych stanowisk postojowych dla rowerów, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) obiekty obsługi parkingu z ograniczeniem do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KS** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się realizację:
- 1) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) funkcji zaplecza technicznego, socjalnego w tym obiekty ustępów publicznych;
  - 3) zbiorników przeciwpożarowych;
  - 4) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 5) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 6) obiektów małej architektury;
  - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KS** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) wjazd, place manewrowe i postojowe realizować jako utwardzone;
  - 2) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 20%;
  - 3) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;

- 4) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;
- 5) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,2;
- 6) **wysokość zabudowy** - maksymalnie 5 m;
- 7) **geometria dachów**: ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się realizację dachów płaskich, dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci;
- 8)  **kolorystyka obiektów**:
  - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
  - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
  - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
  - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

#### § 41.

1. Wyznacza się **teren kolejowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK1** z podstawowym przeznaczeniem pod torowiska wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym dla linii kolejowej.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KK1** dopuszcza się lokalizację:
  - 1) dojazdów niewydzielonych w planie, w tym wiaduktów kolejowych;
  - 2) parkingów w tym stanowisk postojowych dla rowerów;
  - 3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - 4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
  - 6) obiektów małej architektury;
  - 7) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 8) zieleni urządzonej;
  - 9) zieleni izolacyjnej.
3. Tereny należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

#### § 42.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z podziałem na:
  - 1) tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
    - a) klasy A - autostrada, oznaczony symbolami **1-6KDA** z węzłem autostradowym z urządzeniami towarzyszącymi,
    - b) klasy głównej, oznaczone symbolami **1-3KDG**,
    - c) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1-4KDZ**,
    - d) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-6KDL**,
    - e) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1-19KDD**;
  - 2) tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1-9KDW**;

- 3) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami **1-5KX**, w obrębie których dopuszcza się również lokalizację tras rowerowych.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów komunikacji oznaczonych w planie symbolami KDA, KDG, KDZ, KDL oraz KDD jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, zjazdy, chodniki, obiekty małej architektury, trasy rowerowe, ciągi piesze, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej). Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych funkcjonalnie z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Tereny dróg wewnętrznych KDW przeznacza się pod budowlę drogową, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.
4. Tereny ciągów pieszo-jezdnych KX przeznacza się pod budowlę przeznaczoną do obsługi ruchu pieszego rowerowego i samochodowego - wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nim obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.
5. Dla dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokości w liniach ograniczających zgodnie z rysunkiem planu.
6. W terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.
7. W granicach terenów określonych w ust. 1, w miejscu przecięcia z rowami i ciekami wodnymi ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

#### **§ 43.**

W związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolach: MN2, MN3, MW, MU2, U1, U2, U4, Ur, PU - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

#### **§ 44.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

**§ 45.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Niepołomicach

**Marek Ciastoń**