

# **BURMISTRZ GMINY I MIASTA DOBCZYCE**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA NIEZDÓW**

### **USTALENIA PLANU**

**Instytut Rozwoju Miast**  
listopad, 2016 r.

## **GLÓWNY PROJEKTANT PLANU**

mgr Dorota Szlenk-Dziubek  
mgr inż. Ewa Goras

## **ZESPÓŁ PROJEKTOWY**

mgr inż. Łukasz Kotuła – *zagadnienia ekofizjograficzne i przyrodnicze, zagospodarowanie przestrzenne*  
mgr inż. arch. Laura Klimczak – *zagadnienia kulturowe, zagospodarowanie przestrzenne*  
mgr inż. arch. Anna Przeniczny – *zagadnienia kulturowe, zagospodarowanie przestrzenne*  
mgr inż. Piotr Ogórek – *zagospodarowanie przestrzenne*

## **WSPÓŁPRACA**

mgr Karolina Batkiewicz

## **GRAFIKA KOMPUTEROWA**

mgr inż. Łukasz Kotuła  
mgr inż. arch. Anna Przeniczny

Kierownik Zespołu

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

Kierownik  
Instytutu Rozwoju Miast

dr Wojciech Jarczewski

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Dobczycach**  
**z dnia .....**

**w sprawie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**sołectwa Niezdów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Niezdów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobczyce (Uchwała Nr XV/109/11 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 26 października 2011), Rada Miejska w Dobczycach uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Niezdów będącego przedmiotem Uchwały Nr XXXIII/358/04 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 26 października 2004 r. oraz Uchwały Nr XIV/83/03 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 15.07.2003 r., zwaną dalej planem.
2. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni ok. 143,5 ha, obejmujący sołectwo w jego granicach administracyjnych.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000,
  - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia,
  - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.**

1. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) **granice obszaru objętego planem (granice sołectwa),**
  - 2) **linie rozgraniczające** tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg,**

- 4) **nieprzekraczalna linii zabudowy dla ochrony dworku w terenach ZP,**
- 5) **orientacyjny zasięg obszaru zmeliorowanego (§ 13),**
- 6) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:**
  - a) **1-14MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 26),
  - b) **1-20MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (§ 27),
  - c) **1-20M/z** – tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (§ 28),
  - d) **1-2RM** – tereny zabudowy zagrodowej (§ 29),
  - e) **1-3RM/z** – tereny zabudowy zagrodowej położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (§ 30),
  - f) **U2** – tereny usług (§ 31),
  - g) **P/U** – tereny produkcyjno-usługowe (§ 32),
  - h) **1-14R1** – tereny gruntów rolnych (§ 33),
  - i) **R2** – tereny gruntów rolnych z możliwością realizacji zabudowy związanej z produkcją rolną (§ 34),
  - j) **1-5WS1, WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i towarzyszącej im zieleni stanowiącej biologiczną obudowę cieków (§ 35),
  - k) **ZP** – tereny zieleni urządzonej (§ 36),
  - l) **ZP/z** – tereny zieleni urządzonej położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (§ 37),
  - ł) **1-7Z** – tereny zieleni nieurządzonej (§ 38),
  - m) **R/ZL** – tereny gruntów rolnych z możliwością zalesienia (§ 39),
  - n) **1-12ZL** – tereny lasów (§ 40),
  - o) **KDG, KDL, KDD1, 1-4KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne (§ 41),
  - p) **1-8KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne (§ 41).
2. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały **wynikają z ustaleń przepisów odrębnych:**
  - 1) **granice udokumentowanego złoża surowców mineralnych (§ 11),**
  - 2) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (§ 12),**
  - 3) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (§ 12),**
  - 4) **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (numeracja wg gminnej ewidencji zabytków) (§ 16).**
3. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały **posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:**
  - 1) **granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 443 „Dolina rzeki Raby”** pokrywająca się z granicą strefy ONO dla GZWP nr 443,
  - 2) **granica strefy OWO dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 443 „Dolina rzeki Raby”,**
  - 3) **obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie w wynosi raz na 500 lat,**
  - 4) **cieki wodne, kanały,**
  - 5) **tereny o spadkach powyżej 15°,**
  - 6) **strefy techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii średniego napięcia 15kV,**
  - 7) **strefa kontrolowana gazociągu wysokoprężnego,**

- 8) **ciągi widokowe**,
- 9) **punkty widokowe**,
- 10) **granice gminy**.

### § 3.

1. Jeżeli jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach lub stropodach o spadku do 12°,
- 2) **drogach publicznych** – rozumie się przez to drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
- 3) **drogach wewnętrznych** – rozumie się przez to drogi nie zaliczone do dróg publicznych wrysowane lub nie wrysowane na Rysunku planu,
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.),
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg** – rozumie się przez to linię określającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych, w stosunku do danej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (maksymalnie do 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów, wykuszy,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla ochrony dworku w terenie ZP** – rozumie się przez to linię określającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych w terenie ZP, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię dachów i okapów,
- 7) **nieuciążliwych obiektach usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe i rzemieślnicze nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) **obudowie biologicznej cieków** – rozumie się przez to roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów melioracyjnych,
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku, dla wszystkich budynków znajdujących się na działce (lub działkach) objętych projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem,
- 10) **przestrzeni publicznej** – rozumie się przez to powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, służące zaspakajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, drogi, place, przystanki komunikacji zbiorowej, parki, skwery i inne tereny wskazane w planie,
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego. Powierzchnia terenu zajęta przez obiekty i urządzenia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego (z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dróg, ciągów pieszych, cieków) nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego),
- 13) **rzucie budynku** – rozumie się przez to powierzchnię liczoną po zewnętrznym obrysie murów, słupów i podpór lub obudowy ścian przyziemia, bez wliczania w tą powierzchnię nie

- obudowanych schodów zewnętrznych, balkonów, przypór i innych elementów dekoracyjnych, tarasów,
- 14) **strefie** – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru objętego planem, określoną na Rysunku planu, w której obowiązują, dodatkowe, oprócz określonych dla danego terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 15) **teren** – 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,
  - 16) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, 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, drogi dojazdowe do pól, dukty leśne,
  - 17) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi z zakresu oświaty, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej i administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego,
  - 18) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem,
  - 19) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to parametr liczony jako procentowy udział sumy rzutów wszystkich budynków w powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem,
  - 20) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem,
  - 21) **wysokości zabudowy:**
    - a) **w odniesieniu do budynków** – rozumie się przez to wysokość budynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1442 z późn. zm.),
    - b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – rozumie się przez to wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu danego obiektu,
  - 22) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – rozumie się przez to budynek mieszkalny, w którym obowiązuje wydzielenie jednego lub dwóch lokali mieszkalnych. Dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali użytkowych. Łącznej powierzchni użytkowej lokali użytkowych nie określa się,
  - 23) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym.
2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

### I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych Zasady scalania i podziału nieruchomości

#### § 4.

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
2. Na obszarze objętym planem (z wyłączeniem terenu **P/U**) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten (z zastrzeżeniem **ust. –4-5**) nie dotyczy:
  - 1) dróg publicznych,
  - 2) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - 3) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych,
  - 4) sieci i urządzeń kanalizacji,
  - 5) sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz,
  - 6) obiektów i budowli związanych z piętrzeniem wód,
  - 7) obiektów i budowli przeciwpożarowych,
  - 8) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w tym stacji bazowych telefonii komórkowej),
  - 9) eksploatacji powierzchniowej w obrębie udokumentowanych złóż surowców mineralnych,
  - 10) melioracji łąk, pastwisk, nieużytków,
  - 11) w terenie U2 – instalacji do chowu drobiu.
3. W terenie **P/U** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących **zawsze znacząco** oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (z wyłączeniem przedsięwzięć wymienionych w **ust. 2 pkt 1-10**) oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących **potencjalnie znacząco** oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 pkt 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 36a, 38, 39, 42a, 44, 45, 46, 53, 73, 74, 75, 80, 82, 83, 91, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wg stanu prawnego obowiązującego w dniu wejścia planu w życie.
4. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 2 pkt 1-7** oraz w **ust. 2 pkt. 9 i 10** nie mogą być realizowane w terenach **1-12ZL**.
5. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 2 pkt. 1-9** nie mogą być realizowane w terenach **1-2RM, 1-3RM/z, 1-14R1, R2, 1-5WS1, WS2, 1-7Z** na gruntach rolnych, jeżeli ich realizacja wymaga uzyskania zgody na wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.
6. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do których użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

#### § 5.

1. Jako obszary **przestrzeni publicznej** wskazuje się następujące tereny:
  - 1) tereny dróg publicznych **KDG, KDL, KDD1, 1-4KDD2**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w **ust. 1**.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje zakaz stosowania elementów emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło,
- 2) przy realizacji obiektów małej architektury obowiązuje zakaz stosowania elementów odblaskowych.

#### § 6.

Na obszarze objętym planem, ustala się następujące zasady sytuowania **tablic i urządzeń reklamowych**:

- 1) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:
  - a) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na budynkach oraz kapliczkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
  - b) w terenie **P/U** - lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 20 m<sup>2</sup>; w pozostałych terenach obowiązuje zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło,
  - d) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachach obiektów budowlanych oraz przystankach komunikacji,
- 2) szyldy, tablice i urządzenia reklamowe na budynkach nie mogą być umieszczane powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- 3) szyldy, tablice i urządzenia reklamowe nie mogą przesłaniać otworów okiennych, balkonów, logii.

#### § 7.

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości** w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:
  - 1) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem odpowiednich przepisów,
  - 2) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
    - a) w terenach objętych scaleniem – każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną (w tym drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na Rysunku planu),
    - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
    - c) front nowo wydzielanych działek budowlanych mieścić się ma w przedziale 18 – 30 m,
    - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym, położonej w poszczególnych kategoriach terenu określono dla każdego terenu indywidualnie.
3. Ustala się następujące zasady przeprowadzania **podziałów nieruchomości**:
  - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku braku dostępu do drogi publicznej, dla zespołu czterech i więcej działek obowiązuje wydzielenie działki pod drogę wewnętrzną o szerokości co najmniej 5 m,
  - 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni o ile szczególne warunki (tzn. kształt działki, układ zabudowy, ukształtowanie terenu, itp.) nie narzucają innego podziału,
  - 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym położonej w poszczególnych kategoriach terenu określono dla każdego terenu indywidualnie, w Rozdziale III,



- 4) minimalne wielkości działek określone w Rozdziale 3 nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie nieruchomości przyległych oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- 5) minimalne wielkości działek określone w Rozdziale 3 nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową oraz jeżeli podział służy uzyskaniu działki budowlanej z połączenia kilku nieruchomości, których parametry wyjściowe nie odpowiadają ustaleniom określonym w Rozdziale III,
- 6) minimalne wielkości działek określone w Rozdziale 3 nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod obiekty małej architektury.

#### § 8.

1. Dla całego obszaru objętego planem **w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** obowiązuje:
  - 1) **w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**
    - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
    - b) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
    - c) zapewnienie możliwości dojazdu do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) **w zakresie ochrony przed zagrożeniem osuwaniem się mas ziemnych, erozją gleb i powodzią:**
    - a) w obszarze objętym planem nie występuje zagrożenie ruchami osuwiskowymi,
    - b) na Rysunku planu jako informację dodatkową nie stanowiącą ustaleń planu wskazano **tereny o spadkach powyżej 15°**,
    - c) na terenach położonych w **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** obowiązują zasady zawarte w § 12.

#### § 9.

1. Tereny oraz istniejące obiekty budowlane mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
2. **Dla zabudowy istniejącej** (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w § 9 ust. 2 pkt. 9, 10):
  - 1) dopuszcza się utrzymanie oraz remont bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej postaci,
  - 2) położonej w terenach **1-20M/z, 1-3RM/z** – dopuszcza się remont i przebudowę budynków. W przypadku zwolnienia z zakazów wymienionych w § 12 obowiązują ustalenia odpowiednio jak dla terenu **1-14MN** oraz **1-2RM**,
  - 3) położonej poza terenami **1-14MN, 1-20MNU, 1-2RM, P/U, U2, R2** – dopuszcza się remont i przebudowę budynków bez możliwości zwiększenia kubatury i wysokości,
  - 4) położonej w terenach **1-14MN, 1-20MNU, 1-2RM, P/U, U2** – dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów,
  - 5) położonej w terenach **1-14MN, 1-20MNU, 1-2RM, P/U, U2** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków bez możliwości ich podwyższania. Dopuszczalną wysokość zabudowy określono dla poszczególnych kategorii terenów,

- 6) położonej w terenach **1-14MN, 1-20MNU, 1-2RM, P/U, U2** o rzucie budynku przekraczającym wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków bez zwiększania ich rzutu,
- 7) położonej w terenach **1-14MN, 1-20MNU, 1-2RM, P/U, U2**, dla której parametry dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy są równe lub większe niż ustalenia planu – dopuszcza się zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy maksymalnie o 5% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 5% (w stosunku do ustalonych dla terenu, w którym znajduje się dany budynek) wyłącznie w przypadku rozbudowy budynków związanej z poprawą standardów sanitarnych i bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- 8) położonej w terenach **1-14MN, 1-20MNU, 1-2RM, P/U, U2**, dla której parametry dotyczące wskaźnika powierzchni zabudowy są równe lub większe niż ustalenia planu – dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy maksymalnie o 5% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 5% (w stosunku do ustalonych dla terenu, w którym znajduje się dany budynek) wyłącznie w przypadku rozbudowy budynków związanej z poprawą standardów sanitarnych i bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **KDG, KDL, KDD1, 1-4KDD2, 1-8KDW**,
- 10) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **KDG, KDL, KDD1, 1-4KDD2**, a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Obowiązuje zakaz rozbudowy ww. zabudowy w stronę osi tych dróg.

#### § 10.

##### 1. Za zgodne z planem uznaje się:

- 1) realizację niewyznaczonych w planie obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym, o ile realizacja ww. inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej,
- 2) wyznaczenie nowych szlaków turystyki pieszej, konnej i tras rowerowych w terenach **1-2RM, 1-14R1, R2, 1-5WS1, WS2, 1-7Z** jeżeli ich realizacja nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej,
- 3) zmianę funkcji istniejących obiektów na funkcje zgodne z przeznaczeniem określonym dla danego terenu.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu Zagrożenie powodziowe, osuwiska

#### § 11.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronie podlega (oznaczone na Rysunku planu granicą) **udokumentowane złoża surowców mineralnych**.
2. W granicach złoża obowiązują zasady jego ochrony zawarte w przepisach odrębnych.

#### § 12.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz**

**jest wysokie i wynosi raz na 10 lat**, uwzględnione w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa KZGW.

2. Na obszarze wskazanym w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

#### § 13.

1. Na Rysunku planu wskazuje się **orientacyjny zasięg obszaru zmeliorowanego**.
2. W obszarze tym, budowa obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich przebudowa i remonty nie mogą doprowadzić do przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych. Obowiązuje zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego.

#### § 14.

1. **W zakresie ochrony przyrody i środowiska** obowiązują następujące zasady:
  - 1) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną,
  - 2) zakaz grodzenia nieruchomości w obrębie terenu **WS2**; zakaz nie dotyczy ogrodzeń, których lokalizacja wynika z przepisów odrębnych,
  - 3) zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do cieków położonych w obrębie terenów **1-5WS1** w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegowej cieku,
  - 4) zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do pozostałych cieków w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieku,
  - 5) zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z podłożem w odległości 1,5-4,0 m od linii brzegowej cieków. W odległości 1,5-4,0 m od linii brzegowej cieków dopuszcza się stosowanie ogrodzeń łatwych do demontażu,
  - 6) zakaz stosowania ogrodzeń z użyciem prefabrykatów betonowych (z wyjątkiem słupków i murków podwalinowych) oraz blachy,
  - 7) obowiązek zapewnienia drożności koryt wód płynących, w tym wód okresowych (pokazanych i niepokazanych na Rysunku planu) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków naturalnych w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,
  - 8) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż obiekty i urządzenia wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w odległości mniejszej niż 15 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku,
  - 9) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od granicy terenów **1-12ZL**,
  - 10) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

#### § 15.

W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami **1-14MN**, **1-20M/z**, **1-2RM**, **1-3RM/z**, **ZP** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,
- 2) w terenach oznaczonych symbolami **1-20MNU**, **U2** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

## **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **§ 16.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (numeracja wg gminnej ewidencji zabytków)**, oznaczone na Rysunku planu, podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, wymienione w **ust. 6**.
2. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w **ust. 6**:
  - 1) utrzymuje się obiekty zabytkowe i zakazuje przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych,
  - 2) rozbiórka obiektów zabytkowych wymaga uzgodnień z właściwym organem w zakresie ochrony zabytków,
  - 3) obowiązuje zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.
3. Wykreślenie lub włączenie obiektu z/do gminnej ewidencji zabytków lub zmiana numeracji budynków nie powoduje konieczności zmiany planu.
4. W przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków, dla nowej zabudowy powstającej w jego miejsce nie obowiązują ograniczenia określone w **ust. 2**.
5. W przypadku wpisania nowych obiektów do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w **ust. 2-4**.
6. Gminna ewidencja zabytków obejmuje (numeracja wg gminnej ewidencji zabytków):
  - 1) Dwór,
  - 2) Spichlerz dworski,
  - 3) Obora w zespole dworskim,
  - 4) Dom w zagrodzie nr 1 - Niezdów 1,
  - 5) Obora w zagrodzie nr 1 - Niezdów 1,
  - 6) Stodoła w zagrodzie nr 1 - Niezdów 1,
  - 7) Spichlerz w zagrodzie nr 1 - Niezdów 1,
  - 8) Dom - Niezdów 8,
  - 9) Dom - Niezdów 10,
  - 10) Dom - Niezdów 32,
  - 11) Dom - Niezdów 33,
  - 12) Dom - Niezdów 35.

## **Zasady przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej**

### **§ 17.**

**Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:**

1. Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem stanowią drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu **KDG** (istniejąca droga wojewódzka klasy głównej nr 967 relacji

Myślenice - Łapczyca), **KDL** (droga klasy lokalnej), **KDD1, 1-4KDD2** (drogi klasy dojazdowej). Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią zaznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne **1-8KDW**.

2. Utrzymuje się istniejący układ drogowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z możliwością modernizacji i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zasady obsługi terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej klasy głównej:
  - 1) utrzymuje się istniejące połączenia terenów zabudowanych, sąsiadujących z drogą wojewódzką, zmianę obsługi komunikacyjnej tych terenów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) obsługa komunikacyjna nowych terenów przeznaczonych do zabudowy powinna się odbywać za pośrednictwem dróg klas zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; w przypadku braku takich połączeń dopuszcza się obsługę tych terenów bezpośrednio z drogi głównej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg** w odniesieniu do istniejących i projektowanych dróg **KDG, KDL, KDD1, 1-4KDD2**, wskazanych na Rysunku planu – zgodnie z Rysunkiem planu (z zastrzeżeniem **ust. 8**).
5. W przypadku braku oznaczenia na Rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg, obowiązują przepisy odrębne.
6. W terenach przeznaczonych pod zabudowę, w odniesieniu do istniejących i projektowanych dróg oznaczonych na Rysunku planu symbolami **1-8KDW** dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej danej drogi.
7. W odniesieniu do nieoznaczonych na Rysunku planu istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi.
8. Zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególnie uzasadnionych przypadkach – gdy lokalizacja budynków byłaby niemożliwa ze względu na ukształtowanie terenu lub zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości od obiektów istniejących, dla dróg **KDD1, 1-4KDD2** dopuszcza się lokalizację budynków w odległości mniejszej niż określone w planie, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi.
9. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach) w terenach **1-14MN, 1-20MNU, 1-20M/z, 1-2RM, 1-3RM/z**:
  - 1) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w ilości: minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - 2) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – w ilości: minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,
  - 3) dla nowo realizowanych obiektów usługowych w terenach **1-20MNU** – w ilości: minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
  - 4) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce dla maszyn rolniczych,
  - 5) dla nowo realizowanych obiektów służących produkcji rolniczej w terenach **1-2RM** – w ilości: minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
  - 6) w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w podpunktach **1-5**.
10. W przypadku realizacji miejsc do parkowania na drogach publicznych oraz strefach zamieszkania i strefach ruchu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ruchu drogowego, obowiązuje wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości

określonej w przepisach odrębnych. Nie określa się szczególnych wymogów dotyczących sposobu realizacji w.w. stanowisk postojowych.

11. Ilość miejsc do parkowania dla pozostałych terenów określono w ustaleniach szczegółowych, w Rozdziale III.

#### **§ 18.**

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

1. Utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę, zasilany z MPWIK Kraków S.A. (rurociąg  $\phi 250$ ,  $\phi 150$ ,  $\phi 110$ ,  $\phi 90$  i inne) z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
2. Przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy.
3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązują regulacje zawarte w **§ 8**.
4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu.
5. Sieć wodociągową należy rozbudowywać stosownie do potrzeb.
6. W przypadkach braku technicznej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w obrębie ustanowionych stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Nowoprojektowane sieci wodociągowe należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### **§ 19.**

##### **Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych:**

1. Docelowo, odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem odbywać się będzie w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną, ze zrzutem ścieków do oczyszczalni miejskiej w Dobczycach (rurociągi  $\phi 110$ -  $\phi 200$ ). Dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów.
2. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest podłączenie nowopowstałych obiektów do sieci kanalizacji gminnej.
3. W przypadkach braku sieci lub braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
  - 1) dla terenów położonych w obrębie aglomeracji - zbiorowe systemy oczyszczania ścieków lub zastosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych,
  - 2) dla terenów położonych poza aglomeracją - zbiorowe lub indywidualne systemy oczyszczania ścieków lub zastosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych.
4. Obowiązuje zakaz wprowadzania do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych i opadowych; wprowadzanie do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych i opadowych dopuszcza się wyłącznie za zgodą zarządcy sieci, pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów ścieków komunalnych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
5. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
6. Nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
7. Obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych. Zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

#### **§ 20.**

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:**

1. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.
3. Dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą być sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu.
4. Wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane (strefy zagrożenia wybuchem).
5. Wymiary oraz warunki zagospodarowania strefy zagrożenia wybuchem oraz stref kontrolowanych, o których mowa powyżej ustalono w postanowieniach przepisów odrębnych.
6. Nowo projektowane sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz należy lokalizować poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### **§ 21.**

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:**

1. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych sieci z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4.
2. Podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
3. Wzdłuż istniejących i nowo realizowanych linii elektroenergetycznych, wokół istniejących i nowo realizowanych stacji transformatorowych należy pozostawić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych.
4. W przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii energetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technicznych tych linii, na warunkach określonych przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnątrzowych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Ich lokalizacja nie może być sprzeczna z pozostałymi ustaleniami planu.
6. Nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne należy lokalizować poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### **§ 22.**

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

1. Utrzymuje się istniejące systemy grzewcze z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
3. Dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych z kotłowniami niskoemisyjnymi opalonymi gazem lub lekkim olejem opałowym, jeżeli nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu.
4. Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 25.

### § 23.

**Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:**

1. Utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji. Dopuszczalne lokalizacje nie mogą być sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu.
3. W terenach **1-14MN**, **1-20MNU** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu.
4. Nowo projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne należy lokalizować poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### § 24.

**Gospodarka odpadami** odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 25.

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:**

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.
3. W terenach **1-14MN**, **1-20MNU** – dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na potrzeby własne.
4. Lokalizację kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie w terenach **1-14MN**, **1-20MNU**, **1-20M/z**, **P/U**, **U2** (z zastrzeżeniem **ust. 5**).
5. W terenach innych niż wymienione w **ust. 4**, lokalizację kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie na dachach lub elewacjach budynków.
6. Dopuszcza się wykorzystanie do ogrzewania budynków pomp ciepła.

## Rozdział 3

### ***Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania***

### § 26.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-14MN**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
  - 2) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami zawartymi w **§ 9**,
  - 3) obiekty usług publicznych,
  - 4) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:



- 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - 2) ciek wodny z obudową biologiczną,
  - 3) budynki gospodarcze i inwentarskie, garaże,
  - 4) miejsca do parkowania, parkingi,
  - 5) obiekty małej architektury,
  - 6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym i bliźniaczym,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - 6) minimalna ustalana podziałem szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>.
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9 ust. 2**):
- 1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni 200 m<sup>2</sup>; dopuszcza się zwiększenie maksymalnego rzutu budynku do 300 m<sup>2</sup> dla działek większych niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne; ilości kondygnacji innych niż nadziemne nie określa się,
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków usług publicznych – nie może przekraczać 12,0 m,
    - b) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych – nie może przekraczać 9,0 m,
    - c) dla pozostałych budynków – nie może przekraczać 7,0 m,
    - d) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się,
  - 4) nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych dla budynków usług publicznych, wiat i altan; dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 37°– 45°, o jednakowej długości przeciwległych połaci; długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży typu „blaszak”,
  - 5) w przypadku dobudowy garażu lub budynku gospodarczego do budynku mieszkalnego lub usługowego dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego,
  - 6) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
  - 7) obowiązuje zakaz:
    - a) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
  - 8) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno,
  - 9) pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje, drewno; dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych trawą,
  - 10) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu i beżu; dla cegły – kolor naturalny; dla elementów drewnianych – nie określa się,
    - b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, brązowy, zielony; dla elementów drewnianych dopuszcza się naturalny kolor drewna.

6. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

**§ 27.**

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-20MNU**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
  - 2) lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych,
  - 3) obiekty usług publicznych,
  - 4) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami zawartymi w **§ 9**,
  - 5) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - 2) ciek wodny z obudową biologiczną,
  - 3) budynki gospodarcze, garaże, miejsca do parkowania, parkingi,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym i bliźniaczym,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - 6) minimalna ustalana podziałem szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej – 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy usługowej (w tym rzemiosło) – 400 m<sup>2</sup>.
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9 ust. 2**):
  - 1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni 200 m<sup>2</sup>; dopuszcza się zwiększenie maksymalnego rzutu budynku do 300 m<sup>2</sup> dla działek większych niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji:
    - a) dla budynków usługowych (w tym rzemiosło): 3 kondygnacje nadziemne,
    - b) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne,
    - c) dla pozostałej zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne,
    - d) ilości kondygnacji innych niż nadziemne nie określa się,
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych – nie może przekraczać 9,0 m,
    - b) dla budynków usługowych (w tym rzemiosło) – nie może przekraczać 12,0 m,
    - c) dla pozostałych budynków – nie może przekraczać 7,0 m,
    - d) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się,
  - 4) nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych dla budynków usług publicznych, wiat i altan; dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 37°– 45°, o jednakowej długości przeciwległych połaci; długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży typu „blaszak”,
  - 5) w przypadku dobudowy garażu lub budynku gospodarczego do budynku mieszkalnego lub

usługowego dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego,

- 6) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
  - 7) obowiązuje zakaz:
    - a) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
  - 8) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno,
  - 9) pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje, drewno; dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych trawą,
  - 10) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu i beżu; dla cegły – kolor naturalny; dla elementów drewnianych – nie określa się,
    - b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, brązowy, zielony; dla elementów drewnianych dopuszcza się naturalny kolor drewna.
6. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

#### § 28.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ** położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-20M/z**.
2. W terenach **1-20M/z** obowiązują przepisy dotyczące **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** określone w **§ 12**.
3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod utrzymanie istniejącej zabudowy. W terenach tych obowiązują następujące zasady:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy; dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy,
  - 2) dopuszcza się zmianę funkcji na mieszkaniowo-usługową lub usługową,
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>,
  - 4) utrzymuje się istniejące w dniu wejścia planu w życie wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik powierzchni zabudowy.
4. W przypadku zwolnienia z zakazów wymienionych w **§ 12** obowiązują ustalenia jak dla terenu **1-14MN** zawarte w **§ 26**.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

#### § 29.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2RM**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) lokalizację zabudowy zagrodowej,
  - 2) lokalizację budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej,
  - 3) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4 ust. 4**,

- 2) obiekty małej architektury,
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 4 ust. 4.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>,
  - 6) minimalna ustalana podziałem szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m.
5. W terenach **1-2RM** obowiązują zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych **§ 9 ust. 2**):
  - 1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni 200 m<sup>2</sup>; dopuszcza się zwiększenie maksymalnego rzutu budynku do 300 m<sup>2</sup> dla działek większych niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne; ilości kondygnacji innych niż nadziemne nie określa się,
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i inwentarskich oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej – nie może przekraczać 9,0 m,
    - b) dla pozostałych budynków – nie może przekraczać 7,0 m,
    - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się,
  - 4) nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych dla wiat i altan; dla budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 37°–45°, o jednakowej długości przeciwległych połaci; długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży typu „blaszak”,
  - 5) w przypadku dobudowy garażu lub budynku gospodarczego do budynku mieszkalnego lub usługowego dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego,
  - 6) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
  - 7) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
  - 8) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno,
  - 9) pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje, drewno; dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych trawą.
  - 10) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu i beżu; dla elementów drewnianych – nie określa się,
    - b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, brązowy, zielony; dla elementów drewnianych dopuszcza się naturalny kolor drewna.
6. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

### § 30.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3RM/z**.

2. W terenach **1-3RM/z** obowiązują przepisy dotyczące **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** określone w **§ 12**.
3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod utrzymanie istniejącej zabudowy. W terenach tych obowiązują następujące zasady:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy; dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy,
  - 2) dopuszcza się zmianę funkcji na mieszkaniowo-usługową lub usługową,
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>,
  - 4) utrzymuje się istniejące w dniu wejścia planu w życie wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik powierzchni zabudowy.
4. W przypadku zwolnienia z zakazów wymienionych w **§ 12** obowiązują ustalenia jak dla terenu **1-2RM** zawarte w **§ 29**.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

### **§ 31.**

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG** oznaczone na Rysunku planu symbolem **U2**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) nieuciążliwe obiekty usługowe,
  - 2) lokalizację usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których lokalizacja nie została wykluczona w zapisach zawartych w **§ 4**,
  - 3) gospodarstwa intensywnej produkcji rolniczej i hodowlanej,
  - 4) obiekty przetwórstwa rolniczego,
  - 5) składy, magazyny,
  - 6) zieleń urządzoną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - 2) miejsca do parkowania, parkingi,
  - 3) budynki gospodarcze, garaże,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>,
  - 7) minimalna ustalana podziałem szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
  - 8) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych oraz dodatkowo minimum 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9 ust. 2**):
  - 1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni – 400 m<sup>2</sup>,
  - 2) maksymalna długość elewacji budynku lub zespołu połączonych budynków nie może być większa niż 30 m,

- 3) maksymalna ilość kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne,
  - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - a) dla budynków usługowych, składowych, przetwórczych – 12,0 m przy dachu dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia głównych połaci dachu 37°– 45° lub 9,5 m przy dachu płaskim,
    - b) dla pozostałych budynków – 7,0 m przy dachu dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia głównych połaci dachu 37°– 45° lub 5,0 m przy dachu płaskim,
    - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się,
  - 5) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
  - 6) obowiązuje zakaz:
    - a) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
  - 7) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, szkło, cegła, klinkier, drewno,
  - 8) pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje, blacha, drewno,
  - 9) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu i beżu; dla cegły – kolor naturalny; dla elementów drewnianych – nie określa się,
    - b) dachy – czarny, grafitowy, brązowy; dla elementów drewnianych dopuszcza się naturalny kolor drewna.
6. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

### § 32.

1. Wyznacza się **TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE** oznaczone na Rysunku planu symbolem **P/U**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) budynki produkcyjne, usługowe,
  - 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których lokalizacja nie została wykluczona w zapisach zawartych w **§ 4**,
  - 3) składy, magazyny,
  - 4) zieleni urządzonej: zieleńce i skwery oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - 2) miejsca do parkowania, parkingi,
  - 3) budynki gospodarcze, garaże,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>,

- 7) minimalna ustalana podziałem szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
  - 8) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości – minimum 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
  - 9) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej o szerokości minimum 4 metry pomiędzy linią rozgraniczającą drogi KDL a nieprzekraczalną linią zabudowy dla tej drogi z uwzględnieniem zapewnienia wjazdów oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9 ust. 2**):
- 1) maksymalna ilość kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne; ilości kondygnacji innych niż nadziemne nie określa się,
  - 2) wysokość zabudowy dla budynków nie może przekraczać – 15,0 m; dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się,
  - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 37°–45°, o jednakowej długości przeciwległych połaci lub dachy płaskie,
  - 4) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie mogą się łączyć; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
  - 5) wykończenie elewacji budynków – nie określa się,
  - 6) pokrycie dachów – nie określa się,
  - 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu i beżu, różne odcienie popielu; dla cegły – kolor naturalny; dla elementów drewnianych – nie określa się,
    - b) dachy – czarne, popielate, grafitowe, brązowe.
6. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

### § 33.

1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-14R1**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod grunty rolne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4 ust. 4**,
  - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - 3) ciek wodny wraz z obudową biologiczną,
  - 4) zadrzewienia śródpolne,
  - 5) zalesienia, w trybie przepisów odrębnych, w terenach położonych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

### § 34.

1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z PRODUKCJĄ ROLNĄ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **R2**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod grunty rolne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) budynki inwentarskie, budynki gospodarcze, szklarnie,
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4 ust. 4**,
  - 3) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - 4) ciek wodny wraz z obudową biologiczną,
  - 5) zadrzewienia śródpolne.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych,
  - 2) obowiązuje zakaz budowy budynków i urządzeń służących przetwórstwu rolno – spożywczemu,
  - 3) maksymalny rzut budynku gospodarczego lub inwentarskiego – 50 m<sup>2</sup>; pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – jak dla terenów **1-14MN**,
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, ilość miejsc do parkowania – nie ustala się ze względu na specyfikę terenu.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

#### **§ 35.**

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I TOWARZYSZĄCEJ IM ZIELENI STANOWIĄCEJ BIOLOGICZNĄ OBUDOWĘ CIEKÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-5 WS1** oraz **WS2** (rzeka Raba).
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod ciek wraz z obudową biologiczną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) grunty rolne; obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu,
  - 2) urządzenia związane z gospodarką wodną,
  - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4 ust. 4**,
  - 4) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - 5) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej,
  - 6) kładki, mosty.
4. Obowiązuje utrzymanie obudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

#### **§ 36.**

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością utrzymania funkcji mieszkaniowej,
  - 2) przebudowę obiektu na obiekt gastronomiczny,
  - 3) zadrzewienia,
  - 4) zieleń parkowa.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) nieoznaczone na Rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne,



- 2) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) obiekty małej architektury, altany,
  - 4) ścieżki,
  - 5) ciek wodne z obudową biologiczną.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, ilość miejsc do parkowania – nie ustala się ze względu na specyfikę terenu.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

#### § 37.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ** położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na Rysunku planu symbolem **ZP/z**.
2. W terenach **ZP/z** obowiązują przepisy dotyczące **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** określone w § 12.
3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **ZP/z** pod utrzymanie istniejącej zabudowy. W terenach tych obowiązują następujące zasady:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy; dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy,
  - 2) utrzymuje się istniejące w dniu wejścia planu w życie wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik powierzchni zabudowy.
4. W przypadku zwolnienia z zakazów wymienionych w § 12 obowiązują ustalenia jak dla terenu **ZP** zawarte w § 36 .
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

#### § 38.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-7Z**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) zadrzewienia,
  - 2) za wyjątkiem terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zalesienia w trybie przepisów odrębnych.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) obiekty i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 4 ust. 4,
  - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - 3) ciek wodne.
4. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

#### § 39.

1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ ZALESIENIA** oznaczone na Rysunku planu symbolem **R/ZL**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) grunty rolne,
- 2) zalesienia, w trybie przepisów odrębnych, w terenach położonych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4 ust. 4**,
  - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - 3) ciek wodny wraz z obudową biologiczną,
  - 4) zadrzewienia śródpolne.
4. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

#### **§ 40.**

1. Wyznacza się **TERENY LASÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-12ZL**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) lasy, polany śródleśne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) drogi leśne i dukty,
  - 2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej,
  - 3) ciek wodny,
  - 4) wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1**:
  - 1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów,
  - 2) utrzymuje się wydzielone geodezyjnie drogi do pól.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

#### **§ 41.**

1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **KDG, KDL, KDD1, 1-4KDD2**.
2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-8KDW**.
3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod istniejące i projektowane publiczne drogi, ulice wraz z wyposażeniem towarzyszącym dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **1-8KDW** pod istniejące i projektowane drogi wewnętrzne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i zabezpieczającymi.
5. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** i **ust. 2** pod lokalizację:
  - 1) zatok postojowych,
  - 2) ciągów pieszych i tras rowerowych,
  - 3) za wyjątkiem **1-8KDW** – zatok autobusowych i urządzonych przystanków dla pasażerów,
  - 4) zieleni urządzonej i izolacyjnej,
  - 5) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
  - 6) elementów małej architektury,
  - 7) cieków wodnych wraz z obudową biologiczną,
  - 8) urządzeń towarzyszącej infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.
6. Dla terenów wymienionych w **ust. 1** obowiązują szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z Rysunkiem planu:

- 1) **KDG** – do 25,0 m (z dostosowaniem szerokości do skarp oraz geometrii skrzyżowań),
  - 2) **KDL** – do 15,0 m (z dostosowaniem szerokości do skarp oraz geometrii skrzyżowań),
  - 3) **KDD1** – do 10,0 m (z dostosowaniem szerokości do skarp oraz geometrii skrzyżowań),
  - 4) **1-4KDD2** – do 8,0 m (z dostosowaniem szerokości do skarp oraz geometrii skrzyżowań).
- Szerokość dróg **1-4KDD2** została zawężona ze względu na istniejące zainwestowanie terenu.
7. Dla terenów wymienionych w **ust. 2** obowiązują szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
  8. Dla dróg i ulic poszczególnych klas ustala się następujące zasady ich realizacji i modernizacji:
    - 1) **KDG**:
      - a) jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu,
      - b) szerokość jezdni – minimum 7,0 m,
    - 2) **KDL**:
      - a) jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu,
      - b) szerokość jezdni – minimum 5,5 m,
    - 3) **KDD1, 1-4KDD2**:
      - a) jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu,
      - b) szerokość jezdni – minimum 5,0 m. Dla dróg **1-4KDD2** dopuszcza się ograniczenie szerokości jezdni i dostosowanie jej do istniejącej zabudowy.
  9. Lokalizację ogrodzeń dopuszcza się poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi dróg oznaczonych na Rysunku planu symbolami **KDG, KDL**. Lokalizowanie ogrodzeń w obrębie linii rozgraniczających dróg **KDD1, 1-4KDD2, 1-8KDW** dopuszcza się wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi w sytuacji konieczności zachowania linii ogrodzeń.
  10. W terenie **KDG** obowiązuje zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.
  11. Przebudowę istniejących ogrodzeń położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
  12. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1 i 2** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1 i 2.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 42.**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na 30%.

#### **§ 43.**

W obszarze objętym planem, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Niezdów będący przedmiotem Uchwały Nr XXXIII/358/04 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 26 października 2004 r. oraz Uchwały Nr XIV/83/03 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 15.07.2003 r.

#### **§ 44.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Dobczyce.

#### **§ 45.**

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