

# **BURMISTRZ GMINY I MIASTA DOBCZYCE**

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

### **USTALENIA PLANU**

**Instytut Rozwoju Miast**  
maj, 2015 r.

### **GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU**

mgr Dorota Szlenk-Dziubek – członek Okręgowej Izby Urbanistów nr KT – 152  
mgr inż. Ewa Goras – członek Okręgowej Izby Urbanistów nr KT – 149

### **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. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 18, ust. 2 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 uchwala, co następuje

**§ 1.**

1. Uchwala 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 I**

### **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 (§ 14),**
  - 6) **symbole identyfikacyjne** terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:
    - a) **1-15MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 27),
    - b) **1-8MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (§ 28),
    - c) **1-9M/z** – tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (§ 29),
    - d) **1-7RM** – tereny zabudowy zagrodowej (§ 30),
    - e) **U2** – tereny usług (§ 31),
    - f) **P/U** – tereny produkcyjno-usługowe (§ 32),
    - g) **1-15R1** – tereny gruntów rolnych (§ 33),
    - h) **R2** – tereny gruntów rolnych z możliwością realizacji zabudowy związanej z produkcją rolną (§ 34),
    - i) **1-5WS1, WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i towarzyszącej im zieleni stanowiącej biologiczną obudowę cieków (§ 35),
    - j) **ZP** – tereny zieleni urządzonej (§ 36),
    - k) **1-7Z** – tereny zieleni nieurządzonej (§ 37),
    - l) **R/ZL** – tereny gruntów rolnych z możliwością zalesienia (§ 38),
    - ł) **1-12ZL** – tereny lasów (§ 39),
    - m) **KDG, KDL, KDD1, 1-4KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne (§ 40),
    - n) **1-8KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne (§ 40).
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 (§ 12),**
  - 3) **obszary narażone na wystąpienie zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q1% (§ 13),**
  - 4) **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (numeracja wg gminnej ewidencji zabytków) (§ 17).**
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) **cieki wodne, kanały,**
  - 4) **tereny o spadkach powyżej 15°,**

- 5) **strefy techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii średniego napięcia 15kV,**
- 6) **strefa kontrolowana gazociągu wysokoprężnego,**
- 7) **ciągi widokowe,**
- 8) **punkty widokowe,**
- 9) **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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 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 ciek** – 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) **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,
  - 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., Nr 75, poz. 690 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 II**

### **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 obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten (z zastrzeżeniem **ust. 3 - 4**) 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,
  - 9) pozostałych przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, nie wymienionych w punktach 1–8, w terenie **P/U** oraz **U2** (o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej).
3. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 2 pkt 1-7** nie mogą być realizowane w terenach **1-12ZL**.
4. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 2 pkt. 1-8** nie mogą być realizowane w terenach **1-7RM, 1-15R1, R2, 1-5WS1, WS2, 1-7Z** na gruntach rolnych, jeżeli ich realizacja wymaga uzyskania zgody na wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.
5. 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 III 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 III 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 III 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 bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej postaci,
- 2) położonej w terenach **1-9M/z** – dopuszcza się remont i przebudowę budynków. W przypadku zwolnienia z zakazów wymienionych w § 12 obowiązują ustalenia jak dla terenu **1-15MN**,
- 3) położonej poza terenami **1-15MN, 1-8MNU, 1-7RM, P/U, U2, R2** – dopuszcza się remont i przebudowę budynków bez możliwości zwiększenia kubatury i wysokości,
- 4) położonej w terenach **1-15MN, 1-8MNU, 1-7RM, P/U, U2** – dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów,
- 5) położonej w terenach **1-15MN, 1-8MNU, 1-7RM, P/U, U2** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej 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 **1-15MN, 1-8MNU, 1-7RM, P/U, U2** o rzucie budynku przekraczającym wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków bez zwiększania ich rzutu,
- 7) położonej w terenach **1-15MN, 1-8MNU, 1-7RM, 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 **1-15MN, 1-8MNU, 1-7RM, 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 (bez możliwości rozbudowy) 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 **1-7RM, 1-15R1, R2, 1-5WS1, WS2, 1-7Z** jeżeli ich realizacja nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.

## II. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

### Zagrożenie powodziowe, osuwiska

#### § 11.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronie podlega oznaczone na Rysunku planu **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** wyznaczony na podstawie sporządzonego przez Dyrektora RZGW w Krakowie opracowania „Wyznaczenie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Raby, jako integralny element studium ochrony przeciwpowodziowej”.
2. W **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią**:
  - 1) obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią,
  - 2) z zakazów wymienionych w pkt. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi, zwolnić może w drodze decyzji Dyrektor RZGW.

#### § 13.

1. Wskazuje się **obszary narażone na wystąpienie zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q1%**.
2. Tereny położone w tej strefie narażone są na wystąpienie wody powodziowej o przewyższeniu **Q1%**.
3. Dla nowo realizowanych budynków obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków.

**§ 14.**

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.

**§ 15.**

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
  - 4) **1-5WS1** w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegowej cieku,
  - 5) zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do pozostałych cieków w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieku,
  - 6) 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,
  - 7) zakaz stosowania ogrodzeń z użyciem prefabrykatów betonowych (z wyjątkiem słupków i murków podwalinowych) oraz blachy,
  - 8) 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,
  - 9) 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,
  - 10) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od granicy terenów **1-12ZL**,
  - 11) 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.

**§ 16.**

1. Dla celów ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dla poszczególnych kategorii terenów wymienionych w **§ 2**, poziom hałasu nie może przekraczać:
  - 1) dla terenów **1-15MN, 1-9M/z, 1-7RM, ZP** – poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów **1-8MNU, U2** – poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 3) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

### III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 17.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **objekty 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. 5**.
2. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w **ust. 5**:
  - 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. 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.

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

#### § 18.

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

1. Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem stanowią istniejące 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 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 **1-15MN, 1-8MNU, 1-9M/z, 1-7RM**:
  - 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 **1-8MNU** – 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 **1-7RM** – 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. Ilość miejsc do parkowania dla pozostałych terenów określono w ustaleniach szczegółowych, w Rozdziale III.

#### § 19.

##### **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.

#### **§ 20.**

##### **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 nowopowstających 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 Dobczyce Centrum - zbiorowe systemy oczyszczania ścieków lub zastosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych,
  - 2) dla terenów położonych poza aglomeracją Dobczyce Centrum - 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.

#### **§ 21.**

##### **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 kolidować 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.

#### **§ 22.**

##### **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 wewnętrznych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Ich lokalizacja nie może kolidować 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.

#### **§ 23.**

##### **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 kolidują 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 § 26.

#### **§ 24.**

##### **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 kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
3. W terenach **1-15MN**, **1-8MNU** 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.

#### § 25.

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

#### § 26.

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

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.
3. W terenach **1-15MN**, **1-8MNU** – 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 **1-15MN**, **1-8MNU**, **1-9M/z**, **P/U**, **U2**.
5. Dopuszcza się wykorzystanie do ogrzewania budynków pomp ciepła.

### **Rozdział III**

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

#### § 27.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-15MN**.
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) 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) 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 położonych w **obszarach narażonych na wystąpienie zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q1%**, może wystąpić woda powodziowa o przewyższeniu **Q1% (§ 13)**. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje zakaz ich podpiwniczania.
5. 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>.
6. 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) 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.
7. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I i II.

#### § 28.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-8MNU**.
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) 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) 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) 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 I i II.

#### § 29.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ** położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-9M/z**.
2. W terenach **1-9M/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 **1-15MN** zawarte w **§ 27**.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I i II.

#### § 30.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-7RM**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) lokalizację zabudowy zagrodowej,
  - 2) lokalizację budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej,
  - 3) 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 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 **1-7RM** 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) 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 I i II.

### § 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,
  - 3) gospodarstwa intensywnej produkcji rolniczej i hodowlanej,
  - 4) obiekty przetwórstwa rolniczego,
  - 5) składy, magazyny,
  - 6) zieleni urządzonej.
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 połączeń 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 połączeń 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 połączeń dachowych z tolerancją +/- 5%,
  - 6) obowiązuje zakaz:
    - a) stosowania połączeń 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 I i II

### § 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,
  - 3) składy, magazyny,
  - 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) 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.
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 –czarny, popielaty, grafitowy, brązowy.
6. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I i II.

### § 33.

1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-15R1**.
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 I i II.

#### § 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 **1-15MN**,
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalny wskaźnik terenu, 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 I i II.

#### § 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 I i II.

#### § 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 wodny 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 I i II.

#### § 37.

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 wodny.
4. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I i II.

#### § 38.

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 I i II.

#### **§ 39.**

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 I i II.

#### **§ 40.**

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 infrastrukturze technicznej za zgodą zarządcy drogi.
6. Dla terenów wymienionych w **ust. 1** obowiązują następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
  - 1) **KDG** – minimum 25,0 m (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań),

- 2) **KDL** – minimum 15,0 m (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań)
  - 3) **KDD1** – minimum 10,0 m (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań),
  - 4) **1-4KDD2** – minimum 5,0 m (z dostosowaniem szerokości do 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. W przypadku rozbieżności Rysunku planu z ustaleniami zawartymi w **ust. 6**, obowiązuje Rysunek planu
  9. 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.
  10. 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.
  11. W terenie **KDG** obowiązuje zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.
  12. Remont i przebudowę istniejących ogrodzeń położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
  13. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1 i 2** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I i II.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 41.**

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

#### **§ 42.**

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.

#### **§ 43.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Dobczyce.

**§ 44.**

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