

**BURMISTRZ GMINY I MIASTA DOBCZYCE**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SOŁECTWA KĘDZIERZYŃKA**

**USTALENIA PLANU**

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

### **GLÓWNY 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 Kędzierzynka**

- 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 Kędzierzynka 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 r.),

Rada Miejska w Dobczycach uchwała, co następuje

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kędzierzynka będącego przedmiotem Uchwały XXXIII/357/04 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 26 października 2004 r., zwaną dalej planem.
2. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni ok. 498,8 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,**
  - 4) **strefa występowania osuwisk (wg SOPO oraz badań z 2010 r.) (§ 14),**
  - 5) **strefa o ograniczonej stabilności gruntów przy skarpach osuwisk (§ 15),**
  - 6) **strefa, w której mogą wystąpić skomplikowane lub złożone warunki gruntowe (§ 16),**
  - 7) **orientacyjny zasięg obszaru zmeliorowanego (§ 17),**
  - 8) **symbole identyfikacyjne** terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:
    - a) **1-44MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 31),
    - b) **1-7MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (§ 32),
    - c) **1-7M/g** – tereny istniejącej zabudowy położone w strefach związanych z występowaniem osuwisk (§ 33),
    - d) **1-4RM** – tereny zabudowy zagrodowej (§ 34),
    - e) **UP** – tereny usług publicznych (§ 35),
    - f) **1-2U1, U2** – tereny usług (§ 36, § 37),
    - g) **US** – tereny sportu i rekreacji (§ 38),
    - h) **W** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (§ 39),
    - i) **1-31R1** – tereny gruntów rolnych (§ 40),
    - j) **1-37R/ZL** – tereny gruntów rolnych z możliwością zalesienia (§ 41),
    - k) **1-8WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i towarzyszącej im zieleni stanowiącej biologiczną obudowę cieków (§ 42),
    - l) **1-3WS4** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne (§ 43),
    - ł) **1-8ZL** – tereny lasów (§ 44),
    - m) **1-4KDL, 1-2KDD1, 1-5KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne (§ 45),
    - n) **1-17KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne (§ 45).
2. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały **wynikają z ustaleń przepisów odrębnych:**
  - 1) **lasy ochronne (§ 11),**
  - 2) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią (§ 12),**
  - 3) **strefa ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza (§ 13),**
  - 4) **strefa ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza (§ 13),**
  - 5) **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (numeracja wg gminnej ewidencji zabytków) (§ 20),**
  - 6) **stanowiska archeologiczne (numeracja wg materiałów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) (§ 21).**
3. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały **posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:**
  - 1) **granica strefy OWO dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 443 „Dolina rzeki Raby”,**

- 2) **strefy techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii 15kV,**
- 3) **ciągi widokowe,**
- 4) **punkty widokowe,**
- 5) **cieki wodne,**
- 6) **tereny o spadkach powyżej 15°,**
- 7) **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** – 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 o 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór,
- 6) **nieuciążliwych obiektach usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe i rzemieślnicze nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) **obudowie biologicznej ciek** – rozumie się przez to roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów melioracyjnych,
- 8) **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,
- 9) **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,
- 10) **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,
- 11) **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),
- 12) **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,
- 13) **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,
- 14) **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,
  - 15) **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,
  - 16) **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,
  - 17) **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,
  - 18) **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,
  - 19) **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,
  - 20) **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,
  - 21) **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,
  - 22) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym.
2. Nazwy własne (m. in. dróg i 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, za wyjątkiem (z zastrzeżeniem **ust. 3–4**):
  - 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.
3. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 2 pkt. 1–7** nie mogą być realizowane w terenach **1-8ZL**.
4. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 2 pkt. 1–8** nie mogą być realizowane w terenach **1-4RM, 1-31R1, 1-37R/ZL, 1-8WS1, 1-3WS4** 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) teren usług publicznych – **UP**,
  - 2) teren usług sportu – **US**,
  - 3) tereny dróg publicznych – **1-4 KDL, 1-2KDD1, 1-5KDD2**.
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) 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 5,0 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 terenach położonych w **strefie występowania osuwisk (wg SOPO oraz badań z 2010 r.)** oraz **strefie o ograniczonej stabilności gruntów przy skarpach osuwisk** obowiązują ograniczenia zawarte w **§ 14** oraz **§ 15**,
  - b) na terenach położonych w **strefie, w której mogą wystąpić skomplikowane lub złożone warunki gruntowe** budowa nowych obiektów budowlanych wymaga uwzględnienia przepisów zawartych w **§ 16**,
  - c) na Rysunku planu jako informację dodatkową nie stanowiącą ustaleń planu wskazano **tereny o spadkach powyżej 15°**,
  - d) 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 **ust. 2 pkt. 9, 10**):
  - 1) dopuszcza się utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej postaci,
  - 2) położonej poza terenami **1-44MN, 1-7MNU, 1-7M/g, 1-4RM, UP, US, 1-2U1, U2, W**:
    - a) w obrębie strefy występowania osuwisk oraz strefy o ograniczonej stabilności gruntów przy skarpach osuwisk – dopuszcza się wyłącznie remont budynków,
    - b) poza strefami wymienionymi w **ust. 2 pkt. 2 lit. a** – dopuszcza się remont i przebudowę budynków,
  - 3) położonej w terenach **1-7M/g** – dopuszcza się remont i przebudowę budynków,
  - 4) położonej w terenach **1-44MN, 1-7MNU, 1-4RM, UP, US, 1-2U1, U2, W** – dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów,
  - 5) położonej w terenach **1-44MN, 1-7MNU, 1-4RM, UP, US, 1-2U1, U2, W** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków bez możliwości ich podwyższenia. Dopuszczalną wysokość zabudowy określono dla poszczególnych kategorii terenów,
  - 6) położonej w terenach **1-44MN, 1-7MNU, 1-4RM, UP, US, 1-2U1, U2, W** o rzucie budynku przekraczającym wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków bez zwiększania ich rzutu,
  - 7) położonej w terenach **1-44MN, 1-7MNU, 1-4RM, UP, US, 1-2U1, U2, W**, 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 **1-44MN, 1-7MNU, 1-4RM, UP, US, 1-2U1, U2, W**, 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 **1-4KDL**, **1-2KDD1**, **1-5KDD2**,
  - 10) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **1-4KDL**, **1-2KDD1**, **1-5KDD2** 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 rowerowej w terenach **1-4RM**, **1-31R1**, **1-37R/ZL**, **1-8WS1**, **1-3WS4** 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, na Rysunku planu, wskazuje się **lasy ochronne**.
2. W stosunku do ww. lasów obowiązują regulacje wynikające z przepisów 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. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **strefę ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza**, oznaczoną na Rysunku planu.
2. W strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza, utrzymuje się istniejącą zabudowę z zakazem nadbudowy i rozbudowy zabudowań mieszkalnych.
3. W obrębie ww. strefy obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane lokalne ujęcia wód oraz zakłady produkujące i przechowujące artykuły żywnościowe.
4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **strefę ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**, oznaczoną na Rysunku planu. W obrębie ww. strefy obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy

i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane lokalne ujęcia wód.

5. W terenie położonym w granicach od 50 do 150 m od cmentarza, lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności jest możliwe pod warunkiem podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza strefą.

#### § 14.

1. Wyznacza się **strefę występowania osuwisk (wg SOPO oraz badań z 2010 r.)**.
2. W strefie tej, obowiązuje zakaz budowy nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.
3. Dopuszcza się przebudowę, modernizację sieci infrastruktury technicznej oraz dróg.
4. Realizację nowych sieci infrastruktury technicznej i dróg dopuszcza się wyłącznie w przypadku braku możliwości innego ich trasowania. Zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje oprócz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, opracowanie dodatkowo dokumentacji geologiczno - inżynierskiej.

#### § 15.

1. Wyznacza się **strefę o ograniczonej stabilności gruntów przy skarpach osuwisk**.
2. W strefie tej, obowiązuje zakaz budowy nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.
3. Dopuszcza się przebudowę, modernizację sieci infrastruktury technicznej oraz dróg.
4. Realizację nowych sieci infrastruktury technicznej i dróg dopuszcza się wyłącznie w przypadku braku możliwości innego ich trasowania. Zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje oprócz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, opracowanie dodatkowo dokumentacji geologiczno - inżynierskiej.

#### § 16.

1. Wyznacza się **strefę, w której mogą wystąpić skomplikowane lub złożone warunki gruntowe**.
2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, w strefie tej, przy budowie nowych obiektów budowlanych, obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

#### § 17.

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.

#### § 18.

1. **W zakresie ochrony przyrody i środowiska** obowiązują następujące zasady:
  - 1) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną,
  - 2) zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do potoku położonego w obrębie terenów **1-8WS1** w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegowej cieku,
  - 3) zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do pozostałych cieków oraz zbiornika w terenie **1-3WS4** w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieku lub zbiornika,
  - 4) 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,

- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z użyciem prefabrykatów betonowych (z wyjątkiem słupków i murków podwalinowych) oraz blachy,
- 6) 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,
- 7) 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,
- 8) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od granicy terenów **1-8ZL**,
- 9) 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.

#### § 19.

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 **1-44MN, 1-7M/g, 1-4RM**, – poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów **1-7MNU, 1-2U1, U2** – poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 3) dla terenów **UP, US** – poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 4) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

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

#### § 20.

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. 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) Kapliczka z Kamiennym Krzyżem - przy dawnej szkole,
- 2) Szkoła - Kędzierzynka 119,
- 3) Zagroda - Kędzierzynka 49.

#### § 21.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **stanowiska archeologiczne (numeracja wg materiałów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków)**.
2. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowiska wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

#### § 22.

**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 **1-4KDL** (drogi klasy lokalnej), **1-2KDD1**, **1-5KDD2** (drogi klasy dojazdowej). Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią zaznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne **1-17KDW**.
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 **nieprzekraczalne linie zabudowy** w odniesieniu do istniejących i projektowanych dróg, oznaczonych na Rysunku planu symbolami **1-4KDL**, **1-2KDD1**, **1-5KDD2** – zgodnie z Rysunkiem planu (z zastrzeżeniem **ust. 7**).
4. W przypadku braku oznaczenia na Rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg **1-4KDL**, **1-2KDD1**, **1-5KDD2**, obowiązują przepisy odrębne.
5. W terenach zabudowanych, w odniesieniu do istniejących i projektowanych dróg oznaczonych na Rysunku planu symbolami **1-17KDW** dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej danej drogi.
6. W odniesieniu do nieoznaczonych na Rysunku planu istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi.
7. 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 **1-2KDD1**, **1-5KDD2** dopuszcza się lokalizację budynków w odległości mniejszej niż określone w planie, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi.
8. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach) w terenach **1-44MN**, **1-7MNU**, **1-4RM**:
  - 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 przeznaczony pod usługi,
- 3) dla nowo realizowanych obiektów usługowych w terenach **1-7MNU** – 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 jedno miejsce dla maszyn rolniczych,
  - 5) dla nowo realizowanych obiektów służących produkcji rolniczej w terenach **1-4RM** – 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 punktach **1–5**.
9. Ilość miejsc do parkowania dla pozostałych terenów określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

### **§ 23.**

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

1. Utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę, zasilany w oparciu o studnie głębinowe (rurociągi  $\phi 110$ ,  $\phi 90$ ,  $\phi 80$  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**. Dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu.
4. Sieć wodociągową należy rozbudowywać stosownie do potrzeb.
5. 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.
6. Wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w obrębie ustanowionych stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. 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.

### **§ 24.**

#### **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  $\phi 40$ -  $\phi 200$ ). 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.

#### **§ 25.**

**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.

#### **§ 26.**

**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 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.

#### **§ 27.**

**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 opalanymi 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 § 30.

#### **§ 28.**

**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 **1-44MN, 1-7MNU** 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.

#### **§ 29.**

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

#### **§ 30.**

**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. 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 **1-44MN, 1-7MNU, UP, US, 1-2U1, U2, W**.
5. Dopuszcza się wykorzystanie do ogrzewania budynków pomp ciepła.



### **Rozdział III**

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

### **§ 31.**

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-44MN**.
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, miejsca do parkowania, parkingi,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach **1-44MN** 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 – 30%,
  - 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>,
  - 8) w części terenu **40MN** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony sanitarnej 50 m lub w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**, zawarte w **§ 13**.
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:
    - a) 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<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>, 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 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.

### § 32.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-7MNU**.
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 **1-7MNU** 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 – 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) – 500 m<sup>2</sup>,
  - 8) w części terenów **6MNU**, **7MNU** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony sanitarnej 50 m lub w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**, zawarte w **§ 13**.

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:
    - 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<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>, 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.

### § 33.

1. Wyznacza się **TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY** położone w **strefach związanych z występowaniem osuwisk** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-7M/g**.
2. W terenach **1-7M/g** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie występowania osuwisk (**§ 14**) lub strefie o ograniczonej stabilności gruntów przy skarpach osuwisk (**§ 15**).
3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **1-7M/g** pod utrzymanie istniejącej zabudowy. W terenach tych obowiązują następujące zasady:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy oraz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej,

- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy,
  - 3) modernizacja, budowa i przebudowa dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 i § 15,
  - 4) dopuszcza się zmianę funkcji z mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową lub usługową; nie dopuszcza się adaptacji budynków gospodarczych na mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe,
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>,
  - 6) utrzymuje się istniejące w dniu wejścia planu w życie wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik powierzchni zabudowy. Ze względu na specyfikę terenu nie ustala się ilości miejsc do parkowania.
4. 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 ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-4RM**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **1-4RM** 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 terenu **1-4RM** 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 **1-4RM** 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 – 1200m<sup>2</sup>,
  - 6) minimalna ustalana podziałem szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m.
5. W terenach **1-4RM** obowiązują 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 – 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<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>, 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.

### § 35.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG PUBLICZNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **UP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **UP** pod:
  - 1) usługi publiczne,
  - 2) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **UP** pod:
  - 1) mieszkania związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 2) prowadzenie działalności usługowej jako usługi towarzyszącej funkcji podstawowej na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni użytkowej danego budynku,
  - 3) budynki gospodarcze, garaże,
  - 4) place manewrowe, miejsca do parkowania, parkingi służące obsłudze obiektów zlokalizowanych w obrębie danego terenu,
  - 5) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - 6) obiekty małej architektury,
  - 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%,
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - 5) wielkość nowych działek budowlanych – w przypadku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - 6) 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 1 miejsce na 2 zatrudnionych oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9 ust. 2**):
  - 1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne,

- 2) wysokość zabudowy dla budynków z zakresu użytkowania podstawowego nie może przekraczać 12,0 m,
  - 3) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków (w tym garaży i budynków gospodarczych) nie może przekraczać 9,0 m,
  - 4) wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się,
  - 5) dopuszcza się indywidualną formę zabudowy.
6. 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 USŁUG** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2U1**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1-2U1** pod:
  - 1) nieuciążliwe objekty usługowe,
  - 2) bazy, składy,
  - 3) zieleń urządzonej: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym,
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **1-2U1** pod:
  - 1) realizację funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych,
  - 2) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - 3) miejsca do parkowania, parkingi,
  - 4) budynki gospodarcze, garaże,
  - 5) objekty małej architektury,
  - 6) objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach **1-2U1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>,
  - 7) minimalna 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 **1-2U1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9 ust. 2**):
  - 1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni – 200 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 – 12,0 m przy dachu dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia głównych połaci dachu 37<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup> 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<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup> lub 5,0 m przy dachu płaskim,
    - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się
  - 5) dach z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku,
  - 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 połąci dachowych z tolerancją +/- 5%,
- 7) obowiązuje zakaz:
    - a) stosowania połąci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
  - 8) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, szkło, cegła, klinkier, drewno,
  - 9) pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje, blacha, drewno,
  - 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, 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.

### § 37.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG** oznaczone na Rysunku planu symbolem **U2**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu symbolem **U2** pod:
  - 1) nieuciążliwe obiekty usługowe,
  - 2) gospodarstwa intensywnej produkcji rolniczej i hodowlanej,
  - 3) obiekty przetwórstwa rolniczego,
  - 4) składy, magazyny,
  - 5) zieleń urządzoną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **U2** 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 terenie **U2** 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 terenie **U2** 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  $37^{\circ}$ – $45^{\circ}$  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  $37^{\circ}$ – $45^{\circ}$  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 I i II.

### § 38.

1. Wyznacza się **TERENY SPORTU I REKREACJI** oznaczone na Rysunku planu symbolem **US**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **US** pod:
  - 1) boiska sportowe,
  - 2) zieleń urządzoną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **US** pod:
  - 1) szatnie i budynki socjalne,
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) zadaszona, obiekty małej architektury,
  - 4) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - 5) miejsca do parkowania, parkingi.
4. W terenie **US** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu **US** – 0,2,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%,
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80% przy boisku trawiastym oraz 20% przy boiskach o innej nawierzchni,
  - 5) minimalna ustalana podziałem szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
  - 7) 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 2 miejsce na 10 użytkowników (jednocześnie); dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w terenie **24MN**, **1MNU** lub **3MNU**.

6. W terenie **US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków:
  - 1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni  $40 \text{ m}^2$ ,
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) ilości kondygnacji innych niż nadziemne nie określa się,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 7,0 m przy dachu dwu lub wielospadowym lub 5,0 m przy dachu płaskim; dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się,
  - 4) przy dachu dwu lub wielospadowym – kalenica równoległa do dłuższego boku budynku, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem  $37^{\circ}$ – $45^{\circ}$  oraz o jednakowej długości przeciwległych połaci,
  - 5) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
  - 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  $\pm 5\%$ ,
  - 7) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno,
  - 8) pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje, drewno; dopuszcza się stosowanie dachów pokryty trawą,
  - 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, czerwony, brązowy; 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.

### § 39.

1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – WODOCIĄGI** oznaczone na Rysunku planu symbolem **W**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **W** pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **W** pod:
  - 1) obiekty administracyjno-gospodarcze związane z zaopatrzeniem w wodę,
  - 2) miejsca do parkowania,
  - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne
  - 5) zieleń.
4. W terenach **W** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%,
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - 5) ilość miejsca do parkowania – nie ustala się ze względu na specyfikę terenu.

5. W przypadku realizacji obiektów kubaturowych obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny rzut budynku – 20 m<sup>2</sup>,
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 5,0 m; dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się
  - 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 37<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>, o jednakowej długości przeciwległych połaci lub dach płaski,
  - 5) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, okien połaciowych,
  - 6) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier,
  - 7) pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje,
  - 8) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu i beżu; dla cegły – kolor naturalny,
    - b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, brązowy.
6. 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 GRUNTÓW ROLNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-31R1**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **1-31R1** pod grunty rolne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **1-31R1** 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 poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
4. W terenach **1-31R1** 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.

#### § 41.

1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ ZALESIENIA** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-37R/ZL**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **1-37R/ZL** pod:
  - 1) grunty rolne,
  - 2) zalesienia w trybie przepisów odrębnych, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **1-37R/ZL** pod:
  - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4 ust 4**,
  - 2) drogi do gruntów rolnych,
  - 3) ciek wodny wraz z obudową biologiczną,
  - 4) zadrzewienia śródpolne.
4. W terenach **1-37R/ZL** 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.

:

#### § 42.

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I TOWARZYSZĄCEJ IM ZIELENI STANOWIĄCEJ BIOLOGICZNĄ OBUDOWĘ CIEKÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-8WS1**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **1-8WS1** pod cieki wraz z obudową biologiczną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **1-8WS1** 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.

#### § 43.

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH – ZBIORNIKI WODNE** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3WS4**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **1-3WS4** pod:
  - 1) zbiornik wodny wraz z obudową biologiczną,
  - 2) stawy rybne wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - 3) obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **1-3WS4** pod:
  - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4 ust 4**,
  - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **1-3WS4**:
  - 1) obowiązuje utrzymanie obudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
  - 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
  - 3) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I i II.

#### § 44.

1. Wyznacza się **TERENY LASÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-8ZL**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **1-8ZL** pod:
  - 1) lasy, polany śródleśne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **1-8ZL** pod:
  - 1) drogi leśne i dukty,
  - 2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej,
  - 3) ciek wodne,
  - 4) wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **1-8ZL**:
  - 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.

#### § 45.

1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-4KDL, 1-2KDD1, 1-5KDD2**.
2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-17KDW**.
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 **1-17KDW** 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 **1-17KDW** – 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) **1-4KDL** – minimum 12,0 m (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań). Szerokość dróg **2KDL** i **3KDL** została fragmentarycznie zawężona ze względu na istniejące zainwestowanie terenu,
  - 2) **1-2KDD1** – minimum 10,0 m (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań),
  - 3) **1-5KDD2** – minimum 5,0 m (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań). Szerokość dróg **1-5KDD2** 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) **1-4KDL**:
    - a) jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu,
    - b) szerokość jezdni – minimum 5,5 m,
  - 2) **1-2KDD1, 1-5KDD2**:
    - a) jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu,
    - b) szerokość jezdni – minimum 5,0 m. Dla dróg **1-5KDD2** 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 **1-4KDL**, **1-2KDD1**, **1-5KDD2**. Lokalizowanie ogrodzeń w obrębie linii rozgraniczających dróg **1-2KDD1**, **1-5KDD2**, **1-17KDW** dopuszcza się wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi w sytuacji konieczności zachowania linii ogrodzeń.
11. Remont i 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 I i II.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 46.**

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

#### **§ 47.**

W obszarze objętym planem, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kędzierzynka będący przedmiotem Uchwały XXXIII/357/04 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 26 października 2004 r.

#### **§ 48.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Dobczyce.

#### **§ 49.**

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