DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 6 listopada 2023 r.

Poz. 7111

Podpisany przez:
Artur Słowik
Data: 06.11.2023 15:35:27

UCHWAŁA* NR LXV/611/2023
RADY MIEJSKIEJ W WADOWICACH

z dnia 24 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Górnej (część południowa)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn.zm.), w związku z uchwałą Nr VI/65/2019 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 27 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Górnej (część południowa)

Rada Miejska w Wadowicach uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Górnej (część południowa) stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Górnej (część południowa)", zwany dalej „planem", składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej,

w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Przepisy ogólne;

2) Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

---

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe i numery identyfikujące tereny o ustalonym przeznaczeniu;

5) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie wraz z cyframi identyfikacyjnymi;

6) granica obszaru o wysokiej wartości przyrodniczej obejmująca korytarz ekologiczny „Dolina Skawy”;

7) symbole literowe identyfikujące tereny o ustalonym przeznaczeniu:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) **MN/UZP** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną,

d) **UZP** – teren zespołu dworsko-parkowego,

e) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,

f) **RZ** – tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,

g) **R** – tereny rolnicze,

h) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,

i) **Z** – tereny zieleni nieurządzonej,

j) **ZL** – tereny lasów,

k) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

l) **KDGP** – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego,

m) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorczej”,

n) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalnej”,

o) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowej”,

p) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

q) **KK** – tereny kolejowe.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

1) granica administracyjna gminy Wadowice;

2) osuwiska aktywne ciągle;

3) osuwiska aktywne okresowo;

4) osuwiska nieaktywne;

5) granica terenów zamkniętych;

6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);

7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

8) obiekty lub zespoły zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych wraz z numerem identyfikacyjnym;

9) stanowisko archeologiczne;

10) teren Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr PLGW2000159 wyznaczony w granicach obszaru objętego planem.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia informacyjne:

1) treść mapy zasadniczej;

2) granice i numery działek ewidencyjnych;

3) krzyże, figury i kaplice przydrożne;

4) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);

5) szlak rowerowy;

6) szlak turystyczny.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **obszarze planu –** należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

2) **terenie –** należy przez to rozumieć część obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo – literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;

3) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **powierzchni zabudowy -** należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów, balkonów,

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze np. szklarnie, altany, szopy;

5) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji netto, które odpowiadają podstawowym celom i przeznaczeniu budynku tj. służą do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego części. Do powierzchni użytkowej podstawowej nie zalicza się: przejść drzwiowych, wnęk okiennych, powierzchni elementów budowlanych (tj. podpory, kolumny, filary, szyby, kominy itp.) oraz powierzchni użytkowej pomocniczej tj.: pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe, rampy, pochylnie, piwnice, loggie, tarasy, balkony;

6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) **wysokość budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) **wysokość obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia

7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, z wyjątkiem budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa

w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

9) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego przeważające pokrycie stanowi roślinność;

10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa

w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i gaz, odprowadzania i podczyszczania ścieków, wód opadowych, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

12) **istniejącej zabudowie –** należy przez to rozumieć:

a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu lub po wejściu w życie planu,

b) zabudowę dopuszczoną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę wydanego na dzień wejścia w życie planu lub po wejściu w życie planu,

c) zabudowę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu lub po wejściu w życie planu,

d) ostateczne decyzje o pozwoleniu wodno-prawnym obowiązujące na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu lub po wejściu w życie planu;

13) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, loggii o wysięgu nieprzekraczającym 1,5 m, klatek schodowych, schodów, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, z dopuszczeniem §4, ust. 3, pkt 2;

15) **przeznaczeniu terenu –** należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;

16) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć przeważający sposób zagospodarowania terenu, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

17) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania terenu, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie powodujący z nim kolizji, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

18) **zagospodarowaniu towarzyszącym –** należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego elementy zagospodarowania terenu wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

19) **obiektach zabytkowych objętych ochroną w planie –** należy przez to rozumieć zabytki nieruchome, nie wpisane do rejestru zabytków a ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono ochronę w planie;

20) **zabudowie usługowej –** należy przez to rozumieć wymienione w ustaleniach szczegółowych jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

a) **usługi komercyjne –** należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi z zakresu handlu, gastronomii oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w tym administracyjno-biurowe (konsultingowe, prawne, reklamowe itp.) lub usługi w zakresie nieuciążliwej działalności gospodarczej tj. działalność związaną z usługami drobnej wytwórczości, rzemiosła nie stwarzające uciążliwości dla sąsiednich działek, a także inne usługi o podobnym charakterze,

b) **usługi turystyczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi związane z zakwaterowaniem, takie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, domy wycieczkowe, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego, pola kempingowe oraz namiotowe a także inne usługi o podobnym charakterze,

c) **usługi zdrowia –** należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością opieki zdrowotnej, w tym szpitale, przychodnie, gabinety lekarskie, ośrodki rehabilitacji, a także inne usługi o podobnym charakterze,

d) **usługi oświaty –** należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na usługi:

- oświaty w tym: żłobki, przedszkola, wraz z obiektami sportu i rekreacji

- edukacji w tym: szkoły podstawowe, średnie, zawodowe, wraz z obiektami sportu i rekreacji,

e) **usługi sportu i rekreacji –** należy przez to rozumieć budynki lub ich części związane z działalnością sportową i służącą poprawie kondycji fizycznej, obejmujące: obiekty typu basen, boiska, korty, bieżnie, fitness, salony masażu i odnowy, gabinety paramedyczne, a także inne usługi o podobnym charakterze;

21) **zabudowie produkcyjno - usługowej –** należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków łączących w sobie funkcje takie jak produkcyjna z zakresu wymienionego w pkt. 22 oraz usługi z zakresu wymienionego w pkt. 20 lit a, w których funkcje usługowe zajmują co najmniej 50% powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków;

22) **zabudowie produkcyjnej –** należy przez to rozumieć budynki lub ich części związane z zakładami produkcyjnymi i rzemieślniczymi, bazy, składy, magazyny, parki technologiczne, inkubatory przedsiębiorczości;

23) **zabudowie agroturystycznej** – należy przez to rozumieć zabudowę usług turystycznych w czynnych gospodarstwach rolnych oraz turystykę wiejską rozumianą, jako świadczenie usług turystycznych przez gospodarstwa domowe na obszarach wiejskich, które nie prowadzą działalności rolniczej;

24) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, punkty widokowe, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf, a także inne urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji oraz urządzenia sanitarne;

25) **zieleni nieurządzonej –** należy przez to rozumieć nieurządzone zespoły drzew, krzewów, trawników, zieleń śródpolną, przywodną, przydrożną;

26) **zieleni urządzonej –** należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników o funkcji izolacyjnej lub rekreacyjno-wypoczynkowej, dekoracyjnej;

27) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć zespoły drzew, krzewów wysokości powyżej 1,5 m;

28) **dojazdach –** należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów poprzez dostęp do dróg publicznych w granicach wyznaczonych terenów;

29) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć granicę terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania, dla którego dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

3. Jeżeli w ustaleniach przywołano aktualnie obowiązujące akty prawne – w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zamiennych, należy stosować przepisy zgodne z obowiązującym stanem prawnym w chwili wydawania decyzji oraz rozstrzygnięć.

4. Nazwy własne (m.in. ulic i obiektów) należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. **Nakaz:**

1) realizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §11;

2) sytuowania miejsc postojowych i garaży dla obsługi wyznaczonych planem terenów w granicach działki budowlanej;

3) ochrony obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej ustalonych w §7;

4) zachowania istniejących ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo- rowerowych i rowerowych oraz szlaków turystycznych;

5) zachowania wartości widokowych obszaru planu poprzez realizację wysokości budynków lub obiektów budowlanych ustalonych w **Rozdziale 3**;

6) stosowania kolorystyki elewacji w stonowanych lub naturalnych kolorach np. biele, beże, brązy, czernie, szarości, zielenie, dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MNU, MN/UZP** z zastrzeżeniem pkt. 7;

7) kolorystyka nie dotyczy materiałów naturalnych takich jak szkło, ceramika, kamień, drewno, w ich naturalnych kolorach;

8) usytuowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych:

   a) w stosunku do dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem §4, ust. 3, pkt 2 oraz z zastrzeżeniem lit. b:

      - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem **KDGP –** 25 m

      - od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy „zbiorczej” oznaczonej symbolem **KDZ** – 2 m

      - od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy „lokalnej” oznaczonej symbolem **KDL** - 4 m

      - od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy „dojazdowej” oznaczonej symbolem **KDD** - 4 m

      - wzdłuż linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**,

   b) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy należy spełnić wymagania określone w przepisach o drogach publicznych;

9) usytuowania obiektów budowlanych od granicy terenu kolejowego z wyłączeniem obiektów liniowych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy tj. 10 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KK** – teren kolejowy, z zastrzeżeniem, że w przypadku ich niewyznaczenia należy spełnić wymagania określone w przepisach o transporcie kolejowym;

10) stosowania wysokości obiektów budowlanych oraz dachów zgodnie z ustalonymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem że w przypadku ich niewyznaczenia obowiązuje maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3 m oraz określa się stosowanie dachów dla obiektów budowlanych: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45 lub dachów płaskich.

2. **Zakaz:**

1) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak siding winylowy, blacha trapezowa i falista, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **PU**;

2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. **Dopuszczenie:**

1) w zakresie istniejącej zabudowy:

a) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania ustalonych w planie dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy **istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na terenach oznaczonych symbolem **RZ**, z możliwością jej rozbudowy i przebudowy przy zwiększeniu powierzchni zabudowy nie więcej niż 20%, przy czym rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu,

c) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy **istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na terenach oznaczonych symbolem **Z**, z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zwiększeniu powierzchni zabudowy oraz wysokość zabudowy nie więcej niż 10%, przy czym rozbudowa, nadbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu,

d) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów budowlanych (z wyłączeniem obiektów liniowych) położonych pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi a wyznaczoną graficznie na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b, c,

e) zachowania istniejących parametrów i wskaźników, w sytuacji gdy dla istniejącej zabudowy wskaźniki wskazane w Rozdziale 3 oraz § 4, ust. 1, pkt. 10 są przekroczone, bez możliwości ich zmiany,

f) zachowania istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w sytuacji gdy istniejąca forma dachu nie została określona w Rozdziale 3 oraz § 4, ust. 1, pkt. 10,

g) robót termomodernizacyjnych,

h) rozbudowy obiektów budowlanych o szyby windowe, zewnętrzne klatki schodowe, wejścia do budynków, zadaszenia wejść, pochylnie i rampy dla niepełnosprawnych oraz ich lokalizacji wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy,

i) zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;

2) usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg w odległości mniejszej niż określone w planie zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

3) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem że dla tych inwestycji nie obowiązują wysokości zabudowy wskazane w Rozdziale 3 oraz § 4, ust. 1, pkt. 10;

4) lokalizacji zabudowy w granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy, zwróconej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **PU**;

5) sytuowania w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod drogi:

a) wjazdu/wyjazdu, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, wiat, altan, miejsc postojowych dla samochodów oraz dojść do budynków,

b) infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej;

6) stosowania okładzin ściennych, płyt włókno-cementowych, elewacyjnych;

7) realizacji ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo - rowerowych i rowerowych oraz szlaków turystycznych;

8) stacji obsługi rowerów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **R**, **Z**, **ZL**, **WS**;

9) lokalizacji obiektów małej architektury oraz tablic informacyjnych;

10) stosowania dachów jako dachy zielone;

11) kształtowania elewacji budynków w formie zieleni na ścianach budynku;

12) realizacji altan przeszklonych przy elewacji budynku;

13) stacje ładowania pojazdów elektrycznych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **R**, **Z**, **ZL**, **WS**;

14) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **R**, **Z**, **ZL**, **WS**;

15) lokalizacji obiektów na czas trwania budowy;

16) lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;

17) lokalizacji zbiorników retencyjnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**, **Z**.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie **ochrony środowiska** ustala się:

1) zachowanie bioróżnorodności poprzez:

a) zachowanie zieleni nieurządzonej oraz urządzonej, z dopuszczeniem jej likwidacji wyłącznie w ramach realizacji wskazanego niniejszym planem przeznaczenia terenu,

b) zachowanie zadrzewień i zakrzewień nadwodnych oraz roślinności wodnej i szuwarowej i siedlisk wodnych;

2) zakaz:

a) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem:

- inwestycji celu publicznego
- dróg publicznych
- infrastruktury technicznej
- inwestycji w **strefie ochronnej** obejmujących obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami **PU**
- masztów radiowo – telekomunikacyjnych na terenie oznaczonym symbolem **1KK**
- lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami **PU**,

b) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności realizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska,

c) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, emisji pola elektromagnetycznego;

3) ochronę **obszaru o wysokiej wartości przyrodniczej obejmującego korytarz ekologiczny „Dolina Skawy”** (Dolina Skawy - kod KPd-13D obejmująca dolinę rzeki Skawy) poprzez ochronę elementów środowiska naturalnego, wód powierzchniowych śródlądowych i otaczającej je roślinności;

4) w zakresie **ochrony wód** ustala się:

a) nakaz utrzymania i ochrony rzeki Kleczanka poprzez utrzymanie otuliny biologicznej rzeki oraz występującej w otulinie roślinności wodnej i szuwarowej,

b) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w tym cieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**, w tym przy skrzyżowaniach z infrastrukturą drogową oraz kolejową,

c) nakaz stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,

d) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

e) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych,

f) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Wodne, z zastrzeżeniem lit. g,

g) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzenia wodnego zgodnie z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Wodne,

h) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz ziemi,

i) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów melioracyjnych:

- dopuszcza się prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych

- zakazuje się lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej,

j) dopuszczenie ochrony przeciwpowodziowej na rzece Kleczanka;

5) w zakresie **postępowania ze ściekami** ustala się:

a) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo Wodne,

b) nakaz odwadniania poprzez systemy kanalizacyjne lub urządzenia wodne,

c) nakaz wykonania nawierzchni terenów dróg, dojazdów, miejsc postojowych w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do ziemi i wód gruntowych,

d) nakaz stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych;

6) w zakresie **ochrony powietrza** ustala się:

a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości powietrza,

b) dopuszczenie w zakresie stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 500kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **R**, **Z**, **ZL**, **WS** z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszczenie w zakresie stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości przekraczającej 500kW na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**;

7) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem i emisją** ustala się:

a) zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska,

b) zakaz lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,

c) zakaz składowania, przetwarzania materiałów lub surowców powodujących przekroczenie standardów emisyjnych zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska;

8) w zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się, iż poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy Prawo Ochrony Środowiska, przy czym wskazuje się tereny, które należą do poszczególnych rodzajów terenów chronionych przed hałasem:

a) w granicach terenu o przeznaczeniu **MN, MN/UZP, UZP** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,

b) w granicach terenu o przeznaczeniu **MNU** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) w granicach terenu o przeznaczeniu **ZP** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

d) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego:

- nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przeciwhałasowych dla inwestycji obejmujących obiekty podlegające ochronie przed hałasem w środowisku, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu

- zakaz realizacji funkcji usługowych, rozumianych jako budynki usług wolnostojących lub usług możliwych do realizacji, jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mogących być źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej;

9) w zakresie **postępowania z odpadami** ustala się:

a) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz Planem Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego,

b) zakaz wykorzystania odpadów w celu dokonania zmian w ukształtowaniu terenu działek, w tym niwelacji pod inwestycje,

c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów (rozumianych jako składowanie odpadów), spalarni odpadów i współspalarni odpadów,

d) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, składowaniem, przeładunkiem, przetwarzaniem odpadów.

§ 6. Granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. W zakresie wyznaczonych na rysunku planu:

1) **osuwisk aktywnych ciągle, osuwisk aktywnych okresowo, osuwisk nieaktywnych** przy lokalizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić możliwość występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych;

2) **osuwisk aktywnych ciągle**, **osuwisk aktywnych okresowo** ustala się zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących wywoływać procesy osuwiskowe.

2. W zakresie wyznaczonej na rysunku planu **granicy terenów zamkniętych** ustalonej na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym.

3. W zakresie wyznaczonych na rysunku planu **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,** obejmujących:

1) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);

2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

- obowiązują przepisy określone w ustawie Prawo Wodne oraz ustala się obowiązek stosowania rozwiązań polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem i projektowanie podwyższonego poziomu posadzki parteru oraz zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje i zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.

4. W zakresie:

1) terenu **Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd**) nr PLGW2000159 wyznaczonego w granicach obszaru objętego planem, w celu zapewnienia ochrony zasobów wód podziemnych należy stosować przepisy określone w ustawie Prawo Wodne;

2) **strefy ochronnej** obowiązują ograniczenia oddziaływania inwestycji do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;

3) wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych symbolem **KK** i występujących na tych terenach **linii kolejowych**, obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami ustawy o Transporcie kolejowym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

5. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze objętym planem znajdują się **obiekty lub zespoły zabytkowe wpisane do rejestru zabytków**, które są chronione na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Lp.	Obiekt zabytkowy	Nr rejestru zabytków	Data wpisu do rejestru zabytków	Numer identyfikacyjny
1	zespół dworsko-parkowy, wraz z murowanym spichlerzem, domem ogrodnika, parkiem typu krajobrazowego	A-493 **A-871/M***	24.03.1987 r.	A1

***** nowe numery rejestru dla obiektów przeniesionych do księgi rejestru województwa małopolskiego.

2. W obszarze objętym planem ustala się:

1) **obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie** wraz z cyframi identyfikacyjnymi:

Lp.	Ulica	Numer	Funkcja	nr. według GEZ	UWAGI
1.	-	przy 9	kapliczka skrzynkowa Matki Bożej Różańcowej	1	
2.	-	przy 23	kapliczka domkowa Matki Bożej Częstochowskiej	2	
3.	-	przy 50	kapliczka słupowa Matki Bożej z Lourdes	3	
4.	-	przy 52, na terenie ogrodu dworskiego	figura Matki Boskiej	4	
5.	-	przy 52, na terenie ogrodu dworskiego	kapliczka	5	
6.	-	przy 52, przed dworem	figura Matki Bożej z Dzieciątkiem	6	
7.	-	4	budynek mieszkalny	7	
8.	-	39	budynek mieszkalny	8	
9.	-	52	zespół dworsko- parkowy	9	Oznaczone jako „obiekty lub zespoły zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych” – numer identyfikacyjny A1

10.	-	przy 52. przy zespole dworsko-parkowym	zabudowania dworskie, ob. budynek mieszkalny	10	
11.	-	56	budynek mieszkalny	11	

2) dla wyznaczonych **obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie** wskazanych w pkt. 1 (z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków tj. z cyframi identyfikacyjnymi: 9) ustala się:

a) nakaz:

- ochrony formy architektonicznej budynku od strony elewacji frontowej, z zastrzeżeniem dopuszczenia lit. c
- utrzymanie gabarytów obiektów budowlanych i formy dachu, z zastrzeżeniem dopuszczenia lit. c
- użycie tradycyjnych materiałów elewacyjnych, w szczególności takich jak: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno
- utrzymanie i odtwarzanie detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego,

b) zakaz:

- termomodernizacji prowadzącej do zatarcia detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego
- umieszczania na elewacjach frontowych urządzeń technicznych tj. anteny, klimatyzatory, kable elektroenergetyczne, przyłącza telekomunikacyjne, kanały kominowe
- umieszczania na dachach budynków konstrukcji wsporczych dla urządzeń radio- i telefonicznych o wysokości przekraczającej 0,5 m nad kalenicę lub połać dachu
- stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blach,

c) dopuszczenie:

- rozbudowy
- zmiany kształtu dachu związanej z oświetleniem poddasza lukarnami
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej
- zadaszenia wejść, doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi
- zmiany sposobu użytkowania
- instalowania ogniw fotowoltaicznych w sposób nieeksponowany.

3. Na obszarze planu wyznaczono **stanowisko archeologiczne**:

Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze
1	106-53	2

4. Działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych przy **stanowisku archeologicznym** według ust. 3, należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:

a) minimalna wielkość działki 600 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki 18 m;

2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej:

a) minimalna wielkość działki: 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 13m;

3) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, grupowej (atrialnej):

a) minimalna wielkość działki: 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNU** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 18 m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **UZP** nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na wpis zespołu dworsko-parkowego do rejestru zabytków;

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/UZP** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 18 m.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **PU** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki 1200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 20 m.

6. Kąt położenia granic działek przy scalaniu i podziale nieruchomości objętych planem miejscowym w stosunku do dróg (pasa drogowego) w przedziale od 60^0 do 120^0, z uwzględnieniem dostępu do infrastruktury technicznej.

7. Ustala się minimalne **powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem **MN**:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 600 m^2;

2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 500 m^2;

3) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, grupowej (atrialnej): 400 m^2.

8. Ustala się minimalne **powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem **MNU**: 600 m^2.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Nakazuje się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonejw sąsiedztwie infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do infrastruktury technicznej, zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane i warunkami technicznymi usytuowania infrastruktury technicznej.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenówW obszarze objętym planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie ustalonych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wyznacza się obsługę terenów objętych planem poprzez drogi publiczne, wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne oraz tereny kolejowe:

1) tereny dróg publicznych głównych „ruchu przyspieszonego” oznaczone symbolem **KDGP**;

2) tereny dróg publicznych klasy „zbiorczej” oznaczone symbolem **KDZ**;

3) tereny dróg publicznych klasy „lokalnej” oznaczone symbolem **KDL**;

4) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowej” oznaczone symbolem **KDD**;

5) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**;

6) tereny kolejowe oznaczone symbolem **KK**.

2. Parametry oraz klasyfikacja dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie dla każdego

z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.

3. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące **minimalne wskaźniki miejsc postojowych**, gdzie użytkownik obiektu powinien zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej – min. 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, za wyjątkiem:

a) zabudowy usług oświaty - min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

b) zabudowy usług zdrowia – min. 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usług zdrowia, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe;

3) dla zabudowy usług sportu i rekreacji – min. 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe;

4) dla zabudowy produkcyjnej – min. 25 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Miejsca postojowe mogą być realizowane w formie:

1) terenowych miejsc postojowych jako naziemne;

2) garaży wolnostojących lub wbudowanych;

3) garaży w formie zespołu garaży tj. powyżej 3 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**;

4) garaży podziemnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**;

5) parkingów naziemnych, podziemnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**;

6) zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w liniach rozgraniczających tereny dróg lub w terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc postojowych w Rozdziale 3;

7) Minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową min. 1% w stosunku do ustalonych miejsc postojowych w ust. 3 pkt 2-4, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

5. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej na terenach dróg oznaczonych symbolami: **KDGP**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**.

6. Dopuszcza się lokalizowanie placów do nawracania.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) nakaz:

a) realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. b,

b) realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a;

2) dopuszczenie:

a) budowy nowej sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. 1, w sposób, który nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,

b) rozbudowy, przebudowy, wymiany i rozbiórki oraz zmiany ich przebiegu,

c) stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 500kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **R**, **Z**, **ZL**, **WS**, z zastrzeżeniem lit. d,

d) stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości przekraczającej 500kW na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**;

3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

1) zasadniczym źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia wód powierzchniowych, podziemnych poprzez istniejącą sieć wodociągową;

2) dla pokrycia potrzeb obsługę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przeciwpożarowej;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

3. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się:

1) obsługę poprzez system kanalizacji oraz poprzez rozbudowę sieci istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacji do oczyszczalni, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków przemysłowych** ustala się obsługę z systemu kanalizacji zbiorczej oraz dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

5. W zakresie **zagospodarowania wód opadowych i roztopowych** ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się obsługę z systemu istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń średnich i niskich napięć, stacji transformatorowych SN/nN oraz linii kablowych i napowietrznych średniego napięcia, a także sieci rozdzielczych niskiego napięcia.

7. W zakresie **łączności telekomunikacyjnej** ustala się zaopatrzenie w sieć z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej.

8. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

1) dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych systemów zaopatrzenia w ciepło opartych o:

a) sieć ciepłowniczą,

b) media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska i stosujące paliwa ekologiczne nisko emisyjne lub alternatywne źródła energii;

2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

9. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się dostawy gazu w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazowniczą.

§ 13. W obszarze planu nie wyznaczono **przestrzeni publicznych**.

§ 14. W granicach terenu objętego planem ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. 15% dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **MN/UZP**, **UZP**.

2. 20% dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU**, **PU**.

3. 5% dla pozostałych nieruchomości położonych w granicy obszaru objętego planem.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 11MN, 13MN – 21MN, 23MN - 26MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (atrialnej) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 15MN, 16MN,

c) istniejąca zabudowa zagrodowa,

d) istniejąca zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa, w zakresie:

- usług komercyjnych

- usług turystycznych

- usług zdrowia, w zakresie gabinetów lekarskich, ośrodków rehabilitacji

- usług oświaty, w zakresie żłobków, przedszkoli, wraz z obiektami sportu i rekreacji

- usług sportu i rekreacji,

b) zabudowa agroturystyczna;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) miejsca postojowe,

c) garaże,

d) budynki gospodarcze,

e) dojazdy, dojścia,

f) infrastruktura techniczna,

g) zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) usługi realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,5,

b) minimalny: 0,01;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 12 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy agroturystycznej – 12 m,

c) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,

d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b, c – 12 m;

6) określa się stosowanie dachów:

a) dla budynków mieszkalnych, zabudowy agroturystycznej: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich,

b) dla budynków garażowych, gospodarczych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45° oraz dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 15°-45° lub dachów płaskich,

c) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 16. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) zabudowa usługowa, w zakresie:

- usług komercyjnych
- usług turystycznych
- usług zdrowia
- usług oświaty
- usługi sportu i rekreacji;

2) zagospodarowanie towarzyszące:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) miejsca postojowe,

c) garaże,

d) budynki gospodarcze,

e) dojazdy, dojścia,

f) infrastruktura techniczna,

g) zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) usługi realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,6,

b) minimalny: 0,01;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 12 m,

b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;

6) określa się stosowanie dachów:

a) dla budynków mieszkalnych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich,

b) dla budynków garażowych, gospodarczych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45° oraz dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 15°-45° lub dachów płaskich,

c) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 17. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/UZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa w zakresie lokali użytkowych,

c) zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa, w zakresie:

- usług komercyjnych

- usług turystycznych

- usług sportu i rekreacji,

b) istniejące lądowisko;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) tężnie,

c) miejsca postojowe,

d) garaże,

e) budynki gospodarcze,

f) dojazdy, dojścia,

g) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,5,

b) minimalny: 0,01;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 12 m,

b) maksymalna wysokość tężni, budynku garażowego, gospodarczego – 6m,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, za zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;

5) określa się stosowanie dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 18. 1. Dla **terenu zespołu dworsko – parkowego** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa w zakresie lokali użytkowych (w obiektach zlokalizowanych na obszarze zespołu dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków),

b) zabudowa mieszkaniowa, w zakresie lokali mieszkalnych (w obiektach zlokalizowanych na obszarze zespołu dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków),

c) zieleń urządzona (park, założenia zieleni towarzyszącej obiektom zlokalizowanym na terenie zespołu dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków);

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, w zakresie:

a) usług komercyjnych,

b) usług turystycznych,

c) usług sportu i rekreacji,

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) miejsca postojowe,

c) garaże,

d) budynki gospodarcze,

e) dojazdy, dojścia,

f) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) utrzymanie istniejącego zespołu dworsko – parkowego;

2) zabudowa mieszkaniowa w ramach przeznaczenia podstawowego realizowana jako lokale mieszkalne na terenie zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków;

3) usługi w ramach przeznaczenia podstawowego realizowane jako lokale użytkowe;

4) usługi w ramach przeznaczenia dopuszczalnego realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,5,

b) minimalny: 0,01;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

8) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12 m,

b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6m,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;

9) określa się stosowanie dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 19. 1. Dla **terenu zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjno-usługowa,

b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zagospodarowanie towarzyszące:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) miejsca postojowe,

c) garaże,

d) budynki gospodarcze,

e) dojazdy, dojścia,

f) infrastruktura techniczna,

g) zieleń urządzona,

h) zieleń izolacyjna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 1,0,

b) minimalny: 0,01;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynku produkcyjnego, usługowego, mieszkalnego – 12 m,

b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;

5) określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 20. 1. Dla **terenów rolniczych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ – 4RZ, 6RZ – 10RZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze,

b) zabudowa zagrodowa,

c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa agroturystyczna,

b) miejsca postojowe,

c) dojazdy, dojścia,

d) infrastruktura techniczna,

e) zieleń nieurządzona,

f) stawy hodowlane;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) budynki gospodarcze,

b) garaże towarzyszące zabudowie zagrodowej i istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie zagrodowej i istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%, za wyjątkiem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązuje dopuszczenie zgodnie z §4, ust. 3, pkt. 1, lit. b;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,3, za wyjątkiem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązuje dopuszczenie zgodnie z §4, ust. 3, pkt. 1, lit. b,

b) minimalny: 0,01, za wyjątkiem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązuje dopuszczenie zgodnie z §4, ust. 3, pkt. 1, lit. b;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%, za wyjątkiem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązuje dopuszczenie zgodnie z §4, ust. 3, pkt. 1, lit. b;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej, agroturystycznej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m,

b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;

5) określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 21. 1. Dla **terenów rolniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R – 4R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojazdy, dojścia,

b) infrastruktura techniczna,

c) stawy hodowlane.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%.

§ 22. 1. Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) tężnie,

b) place utwardzone,

c) urządzenia sportu i rekreacji,

d) miejsca postojowe,

e) dojazdy, dojścia,

f) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,2,

b) minimalny: 0,01;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość tężni – 6 m,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a – 12 m;

5) określa się stosowanie dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 23. 1. Dla **terenów zieleni nieurządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z – 21Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 13Z,

b) cieki i urządzenia wodne,

c) dojścia, dojazdy,

d) infrastruktura techniczna,

e) stawy hodowlane.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 85%;

2) określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 24. 1. Dla **terenów lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL – 11ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,2,

b) minimalny: 0,001;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;

4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m;

5) określa się stosowanie dachów: jedno lub dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 5°- 45°.

3. Sposób zagospodarowania terenów lasów zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących lokalnych ujęć wody.

§ 25. 1. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS - 5WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) zieleń nieurządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,

b) urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,

c) kładki dla ruchu pieszego, pieszo – rowerowego, rowerowego,

d) mosty, przepusty,

e) dojścia, dojazdy,

f) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 2,5 m;

3) zakaz: nadsypywania terenu, z zastrzeżeniem ust. 1,

§ 26. 1. Dla **terenu dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „głównej ruchu przyspieszonego”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,

b) obiekty typu wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,

c) miejsca postojowe,

d) infrastruktura techniczna,

e) zieleń urządzona,

f) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających: 1KDGP – od 9 m do 16,6 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 6 m.

§ 27. 1. Dla **terenu dróg publicznych klasy „zbiorczej”** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorczej”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,

b) obiekty typu wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,

c) miejsca postojowe,

d) infrastruktura techniczna,

e) zieleń urządzona,

f) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających: 1KDZ – od 15 m (ze względu na występowanie drogi na granicy planu) do 21,2 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 6 m.

§ 28. 1. Dla **terenu dróg publicznych klasy „lokalnej”** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalnej”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,

b) obiekty typu wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,

c) miejsca postojowe,

d) infrastruktura techniczna,

e) zieleń urządzona,

f) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających: 1KDL – 12 m poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 6 m.

§ 29. 1. Dla **terenów dróg publicznych klasy „dojazdowej”** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD - 5KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy „dojazdowej”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,

b) obiekty typu wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,

c) miejsca postojowe,

d) infrastruktura techniczna,

e) zieleń urządzona,

f) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

1) 1KDD – do 10 m (ze względu na występowanie drogi na granicy planu) zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDD – od 6,5 m do 10,2 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3KDD – od 10 m do 14 m zgodnie z rysunkiem planu;

4) 4KDD – 10 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

5) 5KDD – do 8 m (ze względu na występowanie drogi na granicy planu) zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych 6 m.

§ 30. 1. Dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW – 7KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) zieleń izolacyjna,

c) miejsca postojowe,

d) infrastruktura techniczna;

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

1) 1KDW – 6,2 m do 8,7 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDW – od 5 m do 5,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3KDW – od 4 m do 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

4) 4KDW – od 4,8 m do 10,6 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

5) 5KDW – od 5m do 6,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

6) 6KDW – od 6 m do 9,7 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

7) 7KDW – 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych 4 m.

§ 31. 1. Dla **terenu kolejowego** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa oraz urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) maszt radiowo – telekomunikacyjny,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna,

d) dojazdy, dojścia.

2. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 12 m, z zastrzeżeniem §4, ust. 3, pkt 3.

3. Dopuszcza się realizację skrzyżowań komunikacyjnych oraz przejazdów.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 32. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wadowic.

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

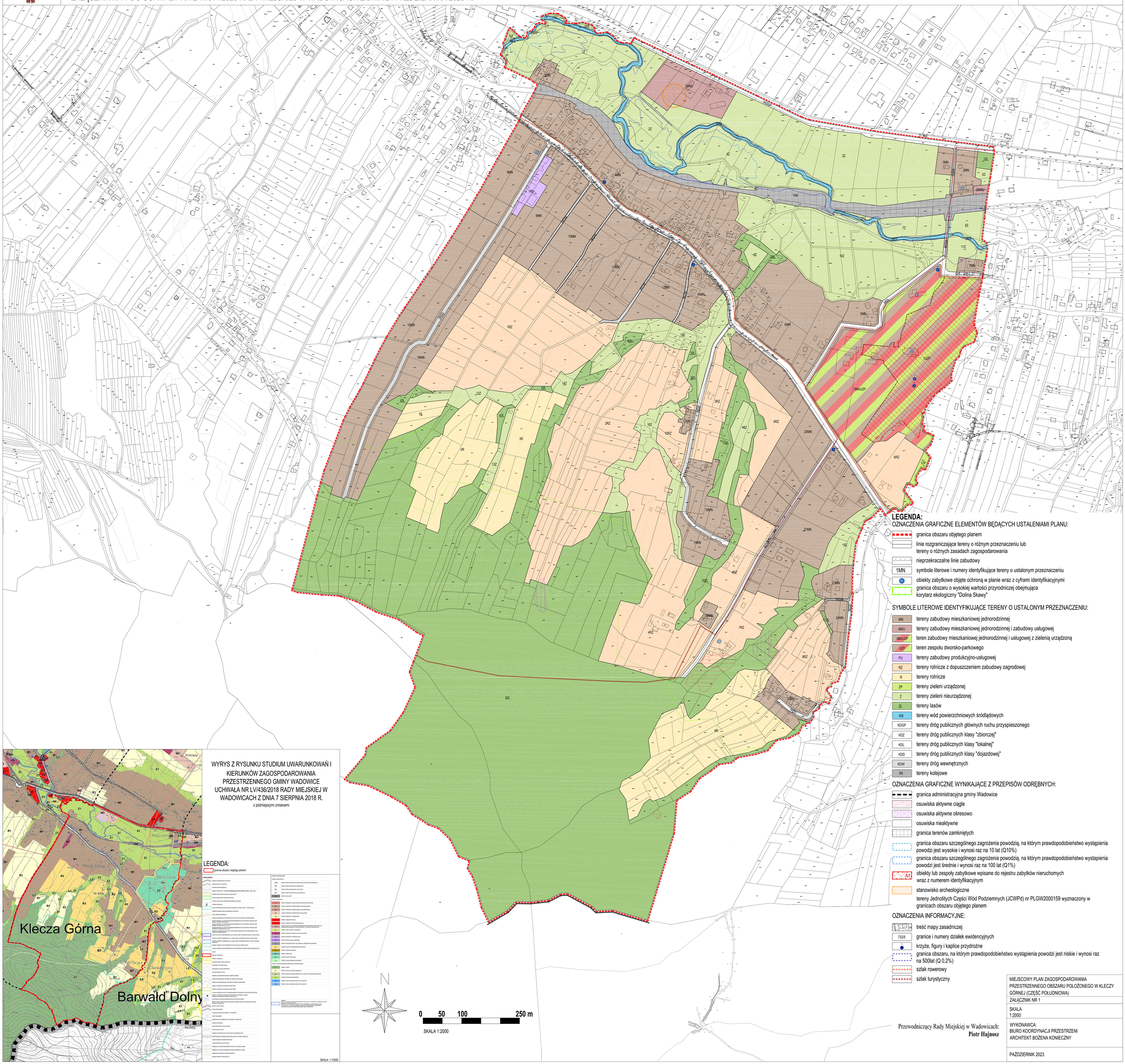
Przewodniczący Rady Miejskiej w Wadowicach

Piotr Hajnosz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W KLECZY GÓRNEJ (CZĘŚĆ POŁUDNIOWA)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXV/611/2023 RADY MIEJSKIEJ W WADOWICACH Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

IURO
KOORDYNACJI PRZESTRZENI
ARCHITEKT BOŻENA KONIECZNY
ul. WYSZYŃSKIEGO 13/2 ▮ 41-600 ŚWIĘTOCHŁOWICE
TELEFON 606 628 602 ▮ NIP 627 - 002 - 70 - 29
WWW.BOZENAKONIECZNY.PL



LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1MN — symbole literowe i numery identyfikujące tereny o ustalonym przeznaczeniu
- 05 — obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie wraz z cyframi identyfikacyjnymi
- granica obszaru o wysokiej wartości przyrodniczej obejmująca korytarz ekologiczny "Dolina Skawy"

SYMBOLE LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O USTALONYM PRZEZNACZENIU:

- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MN/UZP — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną
- UZP — teren zespołu dworsko-parkowego
- PU — tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- RZ — tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
- R — tereny rolnicze
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- Z — tereny zieleni nieurządzonej
- ZL — tereny lasów
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDGP — tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego
- KDZ — tereny dróg publicznych klasy "zbiorczej"
- KDL — tereny dróg publicznych klasy "lokalnej"
- KDD — tereny dróg publicznych klasy "dojazdowej"
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- KK — tereny kolejowe

OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- granica administracyjna gminy Wadowice
- osuwiska aktywne ciągłe
- osuwiska aktywne okresowo
- osuwiska nieaktywne
- granica terenów zamkniętych
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
- AH — obiekty lub zespoły zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych wraz z numerem identyfikacyjnym
- stanowisko archeologiczne
- tereny Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr PLGW2000159 wyznaczony w granicach obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- treść mapy zasadniczej
- 732/8 — granice i numery działek ewidencyjnych
- krzyże, figury i kaplice przydrożne
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500lat (Q 0,2%)
- szlak rowerowy
- szlak turystyczny

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WADOWICE UCHWAŁA NR LV/436/2018 RADY MIEJSKIEJ W WADOWICACH Z DNIA 7 SIERPNIA 2018 R.
z późniejszymi zmianami

LEGENDA:
granica obszaru objętego planem

SKALA: 1:10000

N

0 50 100 250 m

SKALA 1:2000

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wadowicach:
Piotr Hajnosz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W KLECZY GÓRNEJ (CZĘŚĆ POŁUDNIOWA)	
ZAŁĄCZNIK NR 1	
SKALA 1:2000	
WYKONAWCA: BIURO KOORDYNACJI PRZESTRZENI ARCHITEKT BOŻENA KONIECZNY	
PAŹDZIERNIK 2023	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/611/2023
Rady Miejskiej w Wadowicach
z dnia 24 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Górnej (część południowa)
Rada Miejska Wadowicach
dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.)

§ 1. 1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **obszaru położonego w Kleczy Górnej (część południowa)** złożono w ramach pierwszego wyłożenia 5 uwag, które zostały nieuwzględnione lub nieuwzględnione w części.

2. **Uwagi nieuwzględnione**:

1) Pismem z dnia 08.03.2023 r., oznaczenie planu 20MN, 1KDZ, 4KDD wnosi się o zmianę przeznaczenia działki na działkę o przeznaczeniu przemysłowo – usługowym.

Uwaga dotyczy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki: 430/14

Uwaga nieuwzględniona. Działka jest oznaczona w Studium w części jako M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części jako KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych.

Wskazuje się na pozostawienie przeznaczenia MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice.

2) Pismem z dnia 08.03.2023 r., oznaczenie planu 20MN, 1KDZ wnosi się o zmianę przeznaczenia działki na działkę o przeznaczeniu przemysłowo – usługowym.

Uwaga dotyczy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki: 430/13

Uwaga nieuwzględniona. Działka jest oznaczona w Studium w części jako M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części jako KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych.

Wskazuje się na pozostawienie przeznaczenia MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice.

3) Pismem z dnia 10.03.2023 r., oznaczenie planu 20MN, 1KDZ wnosi się o zmianę przeznaczenia działki na działkę o przeznaczeniu przemysłowo – usługowym.

Uwaga dotyczy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki: 430/13

Uwaga nieuwzględniona. Działka jest oznaczona w Studium w części jako M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części jako KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych.

Wskazuje się na pozostawienie przeznaczenia MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice.

3. **Uwagi nieuwzględnione w części**:

1) Pismem z dnia 29.03.2023 r., oznaczenie planu 1UZP wnosi się o wykreślenie z treści § 7 ust. 2 pkt 1, wiersza lp. 10 lp. z pozycją: „zabudowania dworskie, ob. budynek mieszkalny', bowiem budynek ten nie znajduje się w obszarze obiektu lub zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków.

Wskazuje się, że obiekty wskazane w § 7 ust. 2 pkt 1, lp. 10 są obiektami zabytkowymi objętymi ochroną w planie, przez które zgodnie z § 3, ust. 1, pkt 19 należy rozumieć zabytki nieruchome, nie wpisane do rejestru zabytków a ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono ochronę w planie.

2) Pismem z dnia 29.03.2023 r., oznaczenie planu 1UZP wnosi się:

a) w rozdziale 3 § 17 ust.1 pkt 1 o dodanie lit. c) zabudowa mieszkaniowa w zakresie lokali użytkowych (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków) lub/i w zabudowie wolnostojącej;

Wskazano na możliwość wpisania w rozdziale 3 § 17 ust.1 pkt 1: *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zakresie lokali mieszkalnych (w obiektach zlokalizowanych na obszarze zespołu dworsko-parkowego (zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego numerem identyfikacyjnym A1))* oraz *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (poza obszarem zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego numerem identyfikacyjnym A1).* Wprowadzenie zapisów wymagało ponownego uzgodnienia mpzp z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wskazuje się na wprowadzeniem zmian zgodnie z postanowieniem Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr ZN-II.5150.55.2023.EAP z dnia 02.05.2023r.

b) w rozdziale 3 § 17 ust. 2 pkt 2 cyt. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%; zwiększenie go na wskaźnik 50%;

Wskazuje się na pozostawienie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w **§** 17 ust. 2 pkt 4: 30% zgodnie z postanowieniem Konserwatora Zabytków nr ZN-II.5150.155.2021.EAP z dnia 30.09.2021 r. (warunek uzgodnienia projektu planu): „*W terenie oznaczonym symbolem 1UZP, ze względu na objęcie ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków zespołu dworsko – parkowego, należy zredukować wielkość maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 30% i podnieść minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej*". Informuje się, że podczas uzgadniania projektu planu był wskazany maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%, tym samym zmiana na 50% z tytułu uzgodnienia jw. jest niemożliwa.

c) w rozdziale 3 § 17 ust. 2 pkt 5: wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny: 0,5, zwiększenie go na wskaźnik 0,7;

Ww. wymagało ponowienia uzgodnienia z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wskazuje się na brak uzyskania zgody Konserwatora Zabytków (postanowienie Nr ZN-II.5150.55.2023.EAP z dnia 02.05.2023 r.).

d) w rozdziale 3 § 17 ust. 2 pkt 6: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%, zmniejszenie go na wskaźnik 40%.

Wskazuje się na pozostawienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60% zgodnie z postanowieniem Konserwatora Zabytków nr ZN-II.5150.155.2021.EAP z dnia 30.09.2021 r. (warunek uzgodnienia projektu planu)."*W terenie oznaczonym symbolem 1UZP, ze względu na objęcie ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków zespołu dworsko – parkowego, należy zredukować wielkość maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 30% i podnieść minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej*". Informuje się, że podczas uzgadniania projektu planu był wskazany minimalny udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%, tym samym zmiana na 40% z tytułu uzgodnienia jw. jest niemożliwa.

§ 2. Do drugiego wyłożenia w zakresie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem 1MN/UZP oraz terenu zespołu dworsko-parkowego oznaczonego symbolem 1UZP nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wadowicach

Piotr Hajnosz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/611/2023
Rady Miejskiej w Wadowicach
z dnia 24 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach

o sposobie realizacji zapisanych w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Górnej (część południowa)**

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rada Miejska w Wadowicach

działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz 40 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.1270 z późn.zm.) dokonuje rozstrzygnięcia w zakresie:

§ 1. Inwestycji z zakresu komunikacji, tj. **nowych dróg publicznych**, które należą do zadań własnych gminy, obejmujące drogi oznaczone jako **KDD** - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowej”(w całości lub w części), oznaczone symbolem: 2KDD – ok. 1 015 m,częściowo 3KDD – ok. 240 m, częściowo 4KDD - ok. 375 m, 5KDD – ok. 190 m, 1KDD - ok. 135 m.

§ 2. 1. Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) budowa sieci wodociągowej wzdłuż nowych dróg publicznych;

2) budowa kanalizacji deszczowej wzdłuż nowych dróg publicznych;

3) budowa oświetlenia wzdłuż nowych dróg publicznych.

2. Inwestycje z zakresu komunikacji oraz z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§ 3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wadowicach

Piotr Hajnosz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/611/2023
Rady Miejskiej w Wadowicach
z dnia 24 października 2023 roku
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.977 z późn.zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę