



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 11 grudnia 2025 r.

Poz. 7774

UCHWAŁA NR XXII/290/2025 RADY GMINY LISZKI

z dnia 5 grudnia 2025 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cholerzyn – obszar 2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 oraz 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cholerzyn – obszar 2 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Rady Gminy Liszki Nr VI/36/2011 z dnia 23 marca 2011 r., zmieniona uchwałą Rady Gminy Liszki Nr XLI/366/2014 z dnia 27 lutego 2014 r., uchwałą Rady Gminy Liszki Nr XXVIII/303/2016 z dnia 22 grudnia 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Liszki Nr LIV/765/2023 z dnia 18 grudnia 2023 r.),

Rada Gminy Liszki uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cholerzyn – obszar 2, wskazanego w uchwale Nr VI/78/2024 Rady Gminy Liszki z dnia 26 września 2024 r., zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 65,1 ha, zgodnie z granicami określonymi w uchwale, o której mowa w **ust. 1**.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Część graficzna planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych projektu planu;
- 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;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 2.1. Ilekoć w tekście planu jest mowa o:

- 1) **błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, stawy, oczka wodne itp. (o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z przepisami odrębnymi);

- 2) **ciekach** – należy przez to rozumieć ciek naturalny, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku 0°-12°;
- 4) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach urządzonej jako teren biologicznie czynny, o grubości warstwy biologicznej zapewniającej naturalną roślinność;
- 5) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych budynków;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na części graficznej planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **obudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność leśną, zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć 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;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego; realizacja przeznaczenia uzupełniającego przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego jest zgodna z planem wyłącznie w przypadku, gdy nie uniemożliwi to realizacji zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 11) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
- 12) **rzucie budynku** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 13) **strefie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną ze względu na charakterystyczne cechy i wskazaną na części graficznej planu. W strefie obowiązują, oprócz ustaleń określonych dla danego przeznaczenia terenu, dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania;
- 14) **strefa A ograniczeń zagrożenia dla ruchu statków powietrznych** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, położoną w odległości 7 km od punktu odniesienia MPL Kraków – Balice;
- 15) **strefa B ograniczeń zagrożenia dla ruchu statków powietrznych** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, położoną w odległości do 3 km od progu i końca drogi startowej lotniska oraz w odległości do 1,5 km od osi drogi startowej MPL Kraków – Balice, po obu stronach tej drogi;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 17) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
 - a) budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia niniejszego planu w życie,
 - b) budynek lub budowlę realizowaną na podstawie prawomocnego zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem niniejszego planu w życie;
- 19) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym obowiązuje wydzielenie jednego lub dwóch lokali mieszkalnych z dopuszczeniem wydzielenia jednego lub więcej lokali użytkowych; łącznej powierzchni użytkowej lokali użytkowych nie określa się.

2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na części graficznej planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu uchwalenia projektu planu.

3. Pojęcia, których znaczenie definiują akty prawne i nie zostały zdefiniowane w niniejszym planie rozumieć należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 3. 1. Następujące elementy występujące na części graficznej planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) **granice obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 4) **napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem technologicznym;**
- 5) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:**
 - a) **1–2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **1U** – teren usług,
 - c) **1US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - d) **1–3U-P** – tereny usług lub produkcji,
 - e) **1KDG** – teren drogi głównej,
 - f) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - g) **1KDL** – teren drogi lokalnej,
 - h) **1RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - i) **1ZN** – teren zieleni naturalnej.

2. Następujące elementy występujące na części graficznej planu **wynikające z przepisów odrębnych, są ustaleniami obowiązującymi:**

- 1) **otulina Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego (cały obszar objęty planem);**
- 2) **strefa ochronna ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Sanki – teren ochrony pośredniej (cały obszar objęty planem);**
- 3) **Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 450 „Dolina rzeki Wisły” (cały obszar objęty planem);**
- 4) **strefa A ograniczeń zagrożenia dla ruchu statków powietrznych (cały obszar objęty planem);**
- 5) **granica strefy B ograniczeń dla ruchu statków powietrznych;**
- 6) **granica powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych – radiolatarnie, radioodległościomierze;**
- 7) **granica powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczego urządzenia naziemnego – OR Kraków Balice;**
- 8) **powierzchnie ograniczające zabudowę dla lotniczego urządzenia naziemnego – urządzenie radiolokacyjne KRM, w zakresie 400-410 m n.p.m. (cały obszar objęty planem);**
- 9) **powierzchnie ograniczające zabudowę dla lotniczego urządzenia naziemnego – urządzenie radionawigacyjne NAV ID1131 (cały obszar objęty planem);**
- 10) **strefa powierzchni ograniczającej przeszkody 283,2 m n.p.m. dla istniejącej drogi startowej (cały obszar objęty planem);**
- 11) **powierzchnie ograniczające przeszkody 284,0 m n.p.m. zgodnie z planem generalnym lotniska (cały obszar objęty planem);**
- 12) **stanowiska archeologiczne.**

3. Następujące elementy występujące na części graficznej planu **posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:**

- 1) **zasięg aglomeracji;**
- 2) **wariant koncepcji budowy obwodnicy msc. Liszki w ciągu drogi wojewódzkiej 780.**

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Wymienione zakazy (z zastrzeżeniem **ust. 3** oraz **§ 18, § 19**) nie dotyczą:

- 1) obiektów, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) obiektów, sieci i urządzeń kanalizacji;
- 3) obiektów i urządzeń melioracji;
- 4) parkingów lub zespołów parkingów;
- 5) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;
- 6) podziemnych (kablowych) linii elektroenergetycznych;
- 7) zabudowa przemysłowa lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą w terenach **1-3U-P**;
- 8) zabudowa systemami fotowoltaicznymi w terenach **1U, 1-3P-U**;
- 9) zabudowa usługowa inna niż centra handlowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą w terenach **1U, 1-3P-U**;
- 10) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. W terenach **1RN, 1ZN** inwestycje wymienione w **ust. 2 pkt 1-2, pkt 6** oraz **pkt 10** mogą być realizowane na gruntach rolnych, nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4. Prowadzenie działalności usługowej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, ponadnormatywnego: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

5. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 5. 1. Jako **przestrzenie publiczne** wskazuje się teren **1US**.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w **ust. 1**.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązuje zakaz stosowania elementów emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości** w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:

- 1) granice terenu objętego ww. procedurą określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne, należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
 - a) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 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) szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego pozwalać musi na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 18 metrów,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 7. Za zgodne z planem uznaje się:

- 1) użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem;
- 2) realizację niewyznaczonych w planie obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym a także błękitno-zielonej infrastruktury, o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) wyznaczenie nowych szlaków turystyki pieszej i rowerowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń melioracji.

§ 8. 1. Dla zabudowy istniejącej, za zgodne z planem uznaje się:

- 1) wykorzystywanie w sposób dotychczasowy istniejących obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem; dopuszcza się utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej formie, remont oraz przebudowę obiektów;
- 2) zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, na zgodne z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenu, w której położony jest dany budynek; dopuszcza się utrzymanie istniejącej formy, wysokości okapu, materiału i kolorystyki budynku;
- 3) przebudowę, remont oraz prowadzenie robót budowlanych w celu dostosowania do wymagań technologicznych wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ponadto, dla zabudowy istniejącej:

- 1) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń, określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **pkt 2-4**;
- 2) o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
- 3) o rzucie budynku przekraczającym wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się nadbudowę budynków bez zwiększania ich rzutu;
- 4) bez względu na ograniczenia wynikające z ustaleń planu – dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków w zakresie docieplenia budynków lub wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 9. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczony na części graficznej planu obszar położony w granicach **otuliny Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego**.

2. W granicach otuliny Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **strefę ochronną ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Sanki – teren ochrony pośredniej (cały obszar objęty planem)**, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 450 „Dolina rzeki Wisły” (cały obszar objęty planem)**.

2. W granicach GZWP nr 450 obowiązuje ochrona zasobów wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną;
- 2) dopuszcza się techniczne umocnienie rowów w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz realizacją przepustów, wykonaniem wylotów kanalizacji i przejść sieci infrastruktury;
- 3) dopuszcza się przesklepienie rowów z zachowaniem ciągłości przepływu wód;
- 4) 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;
- 5) w przypadku zabudowy terenów zmeliorowanych nakazuje się przebudowę systemu melioracji/drenaży w terenie objętym inwestycją, w sposób zapewniający jego prawidłowe funkcjonowanie, w szczególności ciągłość przepływu wód.

§ 13. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się (oznaczone na części graficznej planu) **stanowiska archeologiczne** podlegające prawnej ochronie zabytków.

2. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowiska wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom obowiązuje:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej;
- 3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 15. W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu: w terenach oznaczonych symbolami **1–2MN-U** – jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”.

§ 16. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem oraz zabezpieczający powiązanie z układem zewnętrznym, stanowi istniejąca droga publiczna oznaczona części graficznej planu symbolem **1KDG**. Uzupełniający układ komunikacyjny stanowi droga **1KDZ** oraz droga **1KDL**;
- 2) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną. Utrzymuje się istniejący układ drogowy z możliwością modernizacji i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych wskazanych w Rozdziale 3 nie ma zastosowania w przypadku:
 - a) remontów, przebudowy i docieplenia,
 - b) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu ich użytkowania lub zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkalnych.

§ 17. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się **strefę A ograniczeń zagrożenia dla ruchu statków powietrznych (cały obszar objęty planem)**.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się na części graficznej planu **strefę B ograniczeń zagrożenia dla ruchu statków powietrznych**.

3. Warunki zagospodarowania w strefach określają przepisy odrębne dotyczące otoczenia lotniska.

§ 18. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi wyznacza się **powierzchnie ograniczające zabudowę dla lotniczego urządzenia naziemnego – urządzenie radiolokacyjne KRM w zakresie 400-410 m n.p.m. (cały obszar objęty planem)**.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi wyznacza się **powierzchnie ograniczające zabudowę dla lotniczego urządzenia naziemnego – urządzenie radionawigacyjne NAV ID1131 (cały obszar objęty planem)**.

3. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się na części graficznej planu **powierzchnie ograniczające zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych – radiolaternie, radioodległosciomierze**.

4. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się na części graficznej planu **powierzchnie ograniczające zabudowę dla lotniczego urządzenia naziemnego – OR Kraków Balice**.

5. W obrębie powierzchni wymienionych w **ust. 1 - 4** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

6. W przypadku powierzchni ograniczających nakładających się jedna na drugą, obowiązuje wysokość określona dla niżej położonej powierzchni.

7. Odstępstwa od ograniczeń wymienionych w **ust. 1 - 4** w trybie przepisów odrębnych.

§ 19. 1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Kraków-Balice, gdzie obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz planie generalnym lotniska.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się **strefę powierzchni ograniczającej przeszkody 283,2 m n.p.m. dla istniejącej drogi startowej (cały obszar objęty planem)**. W strefie tej obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji, których wysokość przekraczałaby 283,2 m n.p.m. (z zastrzeżeniem **ust. 4**).

3. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się **powierzchnie ograniczające przeszkody 284,0 m n.p.m. zgodnie z planem generalnym lotniska (cały obszar objęty planem)**. W strefie tej obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji, których wysokość przekraczałaby 284,0 m n.p.m. (z zastrzeżeniem **ust. 4**).

4. W przypadku powierzchni ograniczających nakładających się jedna na drugą, obowiązuje wysokość określona dla niżej położonej powierzchni.

5. Odstępstwa od ograniczeń wymienionych w **ust. 2, ust. 3** w trybie przepisów odrębnych.

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) system zaopatrzenia w wodę powinien zapewnić wszystkim odbiorcom wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę. Główne źródło zasilania w wodę stanowić będzie istniejący system zaopatrzenia zasilany z własnych ujęć wody (rurociągi o średnicach 40-160 mm) z możliwością jego rozbudowy, przebudowy i modernizacji; dopuszcza się stosowanie rurociągów o innych średnicach;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu oraz stosowanie ujęć lokalnych i indywidualnych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;
- 5) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 6) w przypadkach braku technicznej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w obrębie ustanowionych stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nowo projektowane sieci wodociągowe należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych:

- 1) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Piekarach. Gminną sieć kanalizacyjną stanowić będą rurociągi o średnicach 60-250 mm; dopuszcza się stosowanie rurociągów o innych średnicach;
- 2) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w ramach systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, uwarunkowanych możliwościami technicznymi oraz rachunkiem ekonomicznym;
- 3) dopuszcza się budowę, utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się:
 - a) stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych,
 - b) stosowanie przydomowych/grupowych oczyszczalni ścieków;
- 5) przy wprowadzaniu do kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych obowiązuje zredukowanie zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów ścieków komunalnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

- 6) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
- 7) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu lub poprzez odprowadzenie do kanalizacji, cieków, rowów z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) zwiększających retencję oraz spowalniających odpływ wody do odbiornika,
 - b) pozwalających na przesiąkanie wody do gruntu,
 - c) odprowadzaniu wód opadowych na własny, nieutwardzony teren lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 8) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 9) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie ochrony pośredniej na rzece Sance;
- 10) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) utrzymuje się dotychczasowe zasady zaopatrzenia w gaz odbiorców, polegające na dostawach gazu sieciowego siecią rozdzielczą średniego i niskiego ciśnienia z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia, zlokalizowanej w miejscowości Kryspinów;
- 2) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane;
- 4) wymiary oraz warunki zagospodarowania stref kontrolowanych, o których mowa powyżej ustalono w postanowieniach przepisów odrębnych;
- 5) nowo projektowane sieci gazowe należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 23. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje 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 stosowne pasy technologiczne;
- 4) dla napowietrznej linii średniego napięcia wskazuje się pas technologiczny o szerokości 14,0 m (po 7 m w rzucie poziomym z każdej strony od osi linii);
- 5) dla linii elektroenergetycznych niskiego napięcia należy zachować pasy technologiczne o szerokości 7,0 m (po 3,5 m w rzucie poziomym z każdej strony od osi linii);
- 6) zasięgu pasów technologicznych wskazanych w **ust. 4** oraz **ust. 5** obowiązuje:
 - a) zakaz wznoszenia budynków i budowli, które mogłyby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w nich ludzi,
 - b) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m (w tym nowych zalesień),
 - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 7) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii energetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych pasów technologicznych tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) 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;
- 9) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. 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 oraz budowę lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 3) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 4 oraz § 27.

§ 25. 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.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji; dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
3. Nowo projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) w terenach **1RN**, **1ZN** obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 2) w terenach innych niż wymienione w **ust. 1** obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię:
 - a) wiatru, przy czym w terenie **1US** zakaz ten obejmuje również mikroinstalacje,
 - b) pozyskiwanej z biogazu;
- 3) w terenach:
 - a) **1US** – obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 50 kW,
 - b) **1–2MN-U**, **1KDG**, **1KDZ**, **1KDL** – obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW,
 - c) **1U**, **1-3U-P** – nie określa się mocy zainstalowanej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 28. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG, oznaczone symbolem 1–2MN-U.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) teren usług z wykluczeniem terenu usług handlu hurtowego, terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, terenu usług zdrowia i pomocy społecznej.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 pod:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren garażu;
- 4) teren parkingu;
- 5) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz terenu gospodarowania odpadami;
- 6) teren zieleni urządzonej.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w przeznaczeniu podstawowym terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
 - a) placów zabaw,
 - b) dojazdów niewyznaczonych,
 - c) ciągów pieszo – jezdnych,
 - d) błękitno-zielonej infrastruktury,
 - e) urządzeń melioracji wodnych,
 - f) wiat,
 - g) przestrzeni publicznych;
- 3) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 8) miejsca do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:
 - a) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo minimum 1 miejsce,
 - b) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – w ilości: minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,
 - c) dla nowo realizowanych obiektów usługowych: minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej brutto,
 - d) dla nowo realizowanych obiektów usługowych obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc do parkowania: minimum 1% liczby miejsc do parkowania, ale nie mniej niż 1 miejsce.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8 oraz § 18, § 19):

- 1) maksymalny rzut budynku usługowego – 800 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 11,0 m,
 - b) dla garaży – 7,0 m,
 - c) dla pozostałych budynków – 9,0 m,

- d) dla innych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 5** oraz **pkt 6**); dopuszcza się stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu na nie więcej niż 1/3 długości okapu;
- 4) długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu;
- 5) na lukarnach dopuszcza się stosowanie dachów (w tym pulpitych) o kącie nachylenia równym lub mniejszym od kąta głównych połaci dachu;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży, budynków usługowych, budynków gospodarczych, przykryć ganków, niemieszkalnej części budynków, wiat;
- 7) dopuszcza się doświetlenie lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 8) obowiązuje jednolita forma lukarn na budynku; minimalna odległość lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 9) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 10) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
- a) ściany – jasne tonacje; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – nie określa się,
 - b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, brązowy; dla elementów drewnianych – nie określa się.

§ 29. 1. Wyznacza się TEREN USŁUG, oznaczony symbolem 1U.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren usług z wykluczeniem:

- 1) terenu usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) terenu usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) terenu usług kultu religijnego.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) teren elektrowni słonecznej;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) teren garażu;
- 5) teren parkingu;
- 6) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz terenu gospodarowania odpadami;
- 7) teren zieleni naturalnej;
- 8) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
 - a) budynków gospodarczych oraz magazynowych związanych z prowadzoną działalnością,
 - b) ciągów pieszo – jezdnych,
 - c) placów zabaw,
 - d) błękitno-zielonej infrastruktury,
 - e) urządzeń melioracji wodnych,
 - f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 1,0;

- 3) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,001;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości:
 - a) dla nowo realizowanych moteli, obiektów świadczących usługi hotelarskie – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (tzn. pokój, apartament) oraz co najmniej 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - b) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów usługowych innych niż wymienione w **pkt 6 lit. a** – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych oraz minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej brutto,
 - c) dla nowo realizowanych obiektów usługowych obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc do parkowania: minimum 1% liczby miejsc do parkowania, ale nie mniej niż 1 miejsce.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8, § 18, § 19):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m;
- 2) maksymalny rzut budynku – 15 000 m²;
- 3) dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się dachy zielone;
- 5) dopuszcza się doświetlenie lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 6) wykończenie elewacji budynków – tynk, beton, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, materiały kompozytowe, stal, aluminium;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – jasne odcienie kremu i beżu, brąz, szary, grafit,
 - b) dachy – ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny.

§ 30. 1. Wyznacza się **TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI**, oznaczone symbolem **1US**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren usług sportu i rekreacji.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) teren zieleni naturalnej;
- 2) teren zieleni urządzonej.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1** obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) w terenie **1US** obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
 - a) placu zabaw,
 - b) błękitno-zielonej infrastruktury,
 - c) urządzeń melioracji wodnych,
 - d) wiat,
 - e) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m;
- 5) ustala miejsca do parkowania dla nowo realizowanych obiektów – minimum 2 miejsca w tym 1 miejsce na kartę parkingową.

§ 31. 1. Wyznacza się TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI, oznaczone symbolami 1-3U-P.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) teren produkcji z wykluczeniem terenu elektrowni wiatrowej oraz terenu przemysłu portowego;
- 2) teren usług z wykluczeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego;
- 3) teren parkingu.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren garażu;
- 4) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami;
- 5) teren zieleni naturalnej;
- 6) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
 - a) błękitno-zielonej infrastruktury,
 - b) urządzeń melioracji wodnych,
 - c) ciągów pieszo – jezdnych;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 1,2;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości:
 - a) dla składów, magazynów – minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej brutto jednak nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) dla obiektów gastronomii – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - c) dla nowo realizowanych moteli, obiektów świadczących usługi hotelarskie – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (tzn. pokój, apartament) oraz co najmniej 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów produkcyjnych oraz usługowych innych niż wymienione w **pkt 6 lit. a-c** - minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych (jednak nie mniej niż 1 miejsce) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej brutto jednak nie mniej niż 1 miejsce,
 - e) dla nowo realizowanych obiektów usługowych i produkcyjnych obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc do parkowania: minimum 1% liczby miejsc do parkowania, ale nie mniej niż 1 miejsce.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 8, § 18, § 19**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m;
- 2) maksymalny rzut budynku:

- a) w terenie **1U-P** – nie określa się,
- b) w terenie **2-3U-P** – 25 000 m²;
- 3) dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się dachy zielone;
- 5) dopuszcza się doświetlenie lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 6) wykończenie elewacji budynków – tynk, beton, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, szkło, materiały kompozytowe, stal, aluminium;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – jasne odcienie kremu i beżu, brąz, szary, grafit,
 - b) dachy – czerwono-brązowy, brązowy, popielaty, grafitowy, czarny.

§ 32. 1. Wyznacza się:

- 1) **TEREN DROGI GŁÓWNEJ**, oznaczony symbolem **1KDG**.
- 2) **TEREN DROGI ZBIORCZEJ**, oznaczony symbolem **1KDZ**.
- 3) **TEREN DROGI LOKALNEJ**, oznaczony symbolem **1KDL**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) terenu **1KDG** – pod teren drogi głównej;
- 2) terenu **1KDZ** – pod teren drogi zbiorczej;
- 3) terenu **1KDL** – pod teren drogi lokalnej.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) teren zieleni naturalnej;
- 4) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

§ 33. 1. Wyznacza się **TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY**, oznaczony symbolem **1RN**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) teren zieleni naturalnej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących budynków i wiat;
- 2) w przeznaczeniu terenu wymienionego w **ust. 1** (z zastrzeżeniem **pkt 1**) mieści się lokalizacja:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz błękitno-zielonej infrastruktury, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - b) obiektów i urządzeń melioracji.

§ 34. 1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI NATURALNEJ**, oznaczony symbolem **1ZN**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren zieleni naturalnej.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren gruntów rolnych z zakazem zabudowy.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 2) w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenu wymienionego w **ust. 1** (z zastrzeżeniem **ust. 4 pkt 1**) mieści się lokalizacja:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - b) obiektów i urządzeń melioracji wodnych (w tym sieci drenarskie).

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 35. Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala na 20% wzrostu wartości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Liszki.

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

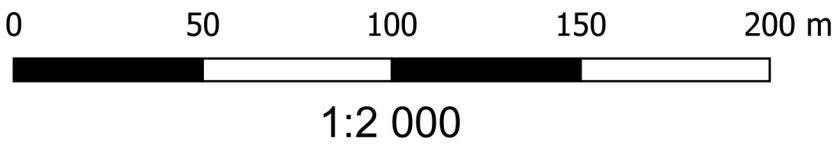
Przewodniczący Rady Gminy Liszki

mgr inż. Zbigniew Kaczor

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/290/2025
Rady Gminy Liszki
z dnia 5 grudnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHOLERZYN - OBSZAR 2

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII/290/2025
Rady Gminy Liszki z dnia 5 grudnia 2025 r.



ELEMENTY STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

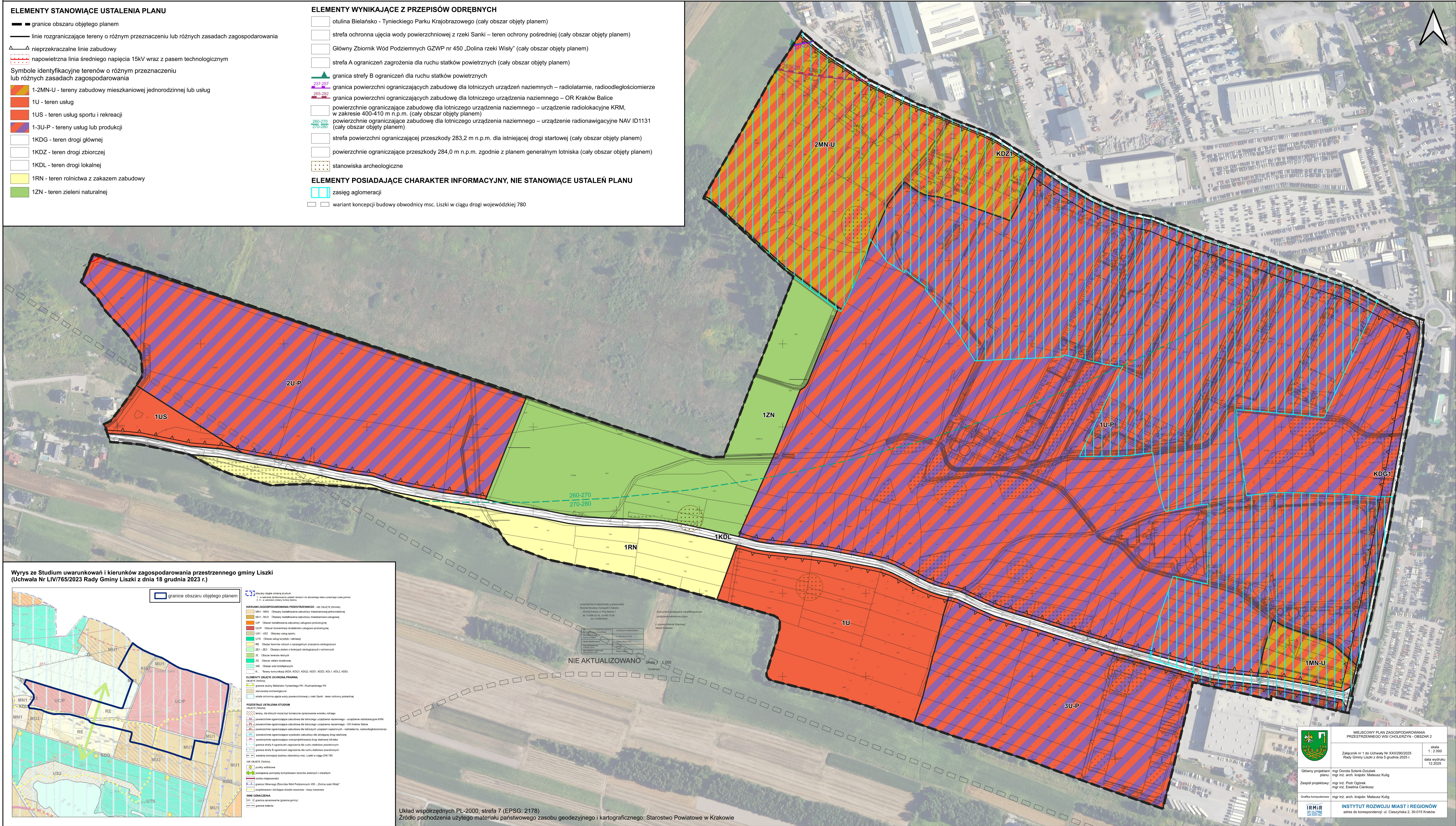
- granicę obszaru objętego planem
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem technologicznym
- Symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-2MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- 1U - teren usług
- 1US - teren usług sportu i rekreacji
- 1-3U-P - tereny usług lub produkcji
- 1KDG - teren drogi głównej
- 1KDZ - teren drogi zbiorczej
- 1KDL - teren drogi lokalnej
- 1RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- 1ZN - teren zieleni naturalnej

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

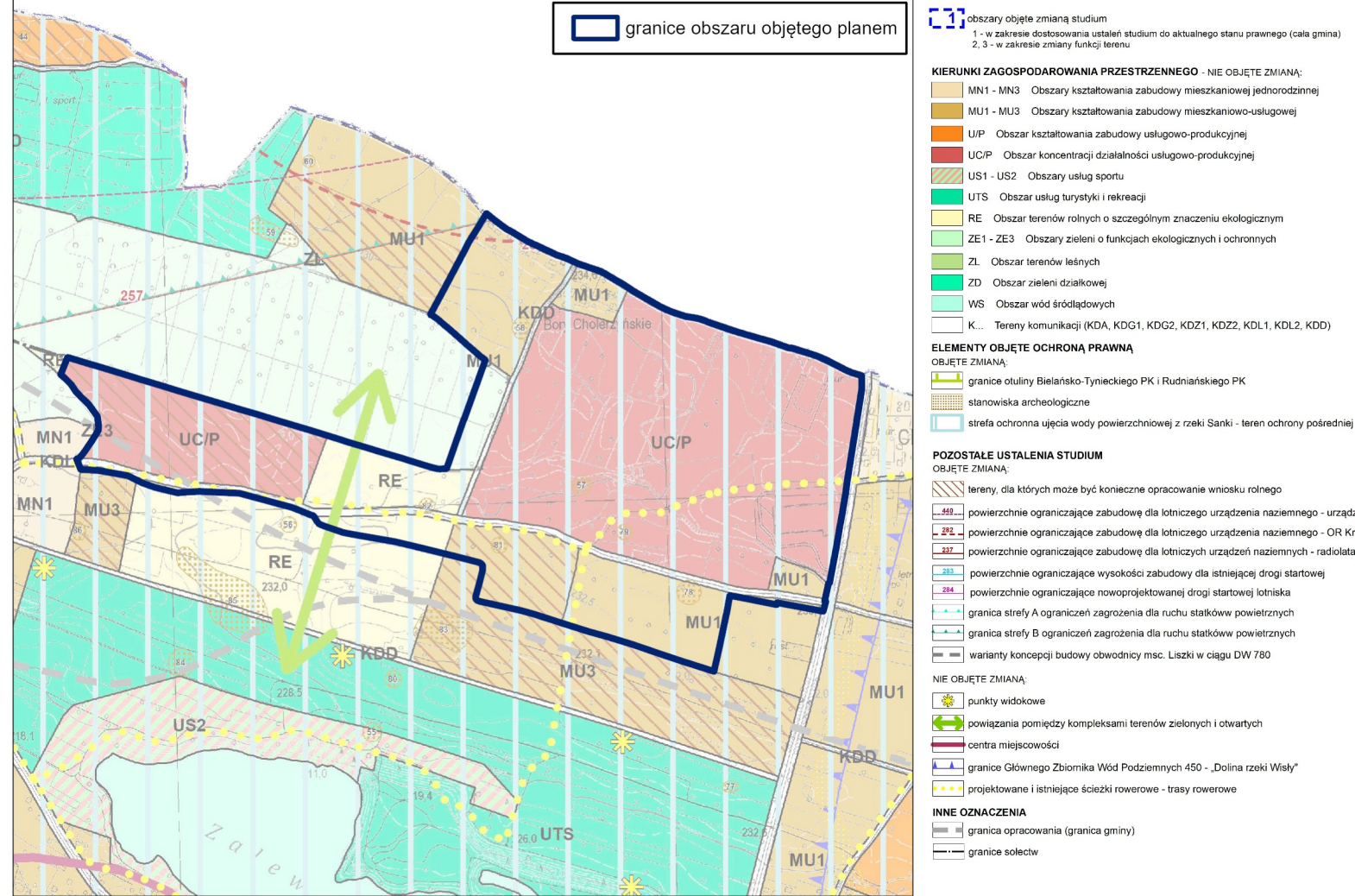
- otulina Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego (cały obszar objęty planem)
- strefa ochronna ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Sanki – teren ochrony pośredniej (cały obszar objęty planem)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 450 „Dolina rzeki Wisły” (cały obszar objęty planem)
- strefa A ograniczeń zagrożenia dla ruchu statków powietrznych (cały obszar objęty planem)
- granicza strefy B ograniczeń dla ruchu statków powietrznych
- granicza powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych – radiolantarnie, radioodległosciomierze
- granicza powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczego urządzenia naziemnego – OR Kraków Balice
- powierzchnie ograniczające zabudowę dla lotniczego urządzenia naziemnego – urządzenie radiolokacyjne KRM, w zakresie 400-410 m n.p.m. (cały obszar objęty planem)
- powierzchnie ograniczające zabudowę dla lotniczego urządzenia naziemnego – urządzenie radionawigacyjne NAV ID1131 (cały obszar objęty planem)
- strefa powierzchni ograniczającej przeszkody 283,2 m n.p.m. dla istniejącej drogi startowej (cały obszar objęty planem)
- powierzchnie ograniczające przeszkody 284,0 m n.p.m. zgodnie z planem generalnym lotniska (cały obszar objęty planem)
- stanowiska archeologiczne

ELEMENTY POSIADAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY, NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- zasięg aglomeracji
- wariant koncepcji budowy obwodnicy msc. Liszki w ciągu drogi wojewódzkiej 780



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liszki
(Uchwała Nr LIV/765/2023 Rady Gminy Liszki z dnia 18 grudnia 2023 r.)



Układ współrzędnych PL-2000, strefa 7 (EPSG: 2178)
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Krakowie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI CHOLERZYN - OBSZAR 2

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII/290/2025
Rady Gminy Liszki z dnia 5 grudnia 2025 r.

skala
1:2 000

data wydruku
12.2025

Główny projektant:
mgr inż. arch. kraj. Mateusz Kulig

Zespół projektowy:
mgr inż. Piotr Ogórek
mgr inż. Ewelina Czerniak

Grafika komputerowa:
mgr inż. arch. kraj. Mateusz Kulig

INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW

adres do korespondencji: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/290/2025
Rady Gminy Liszki
z dnia 5 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych projektu planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cholerzyn - obszar 2

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy - Uchwała Nr XXII/290/2025 z dnia 5 grudnia 2025 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	20.10.2025	***	1053	nieuwzględniona w zakresie: pkt 2 pkt 3 w części dotyczą wprowadzenie proponowanego zapisu		nieuwzględniona w zakresie: pkt 2 pkt 3 w części dotyczą wprowadzenie proponowanego zapisu	ad. 1 <i>WYJASNIENIE</i> <i>Skorygowano ustalenia planu w ramach trwającej procedury planistycznej w ustaleniach dla terenu.</i> ad.2 Projekt planu musi być zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym z Rozporządzeniem ws. wymaganego zakresu mpzp. W Rozporządzeniu tym, zastosowano inne nazewnictwo niż w obowiązującym planie (np. tereny produkcji, tereny składów i magazynów – a nie jak wcześniej teren bas składów, magazynów). W projekcie planu nazwa i przeznaczenie terenów określone są zgodnie z aktualnym Rozporządzeniem. ad.3 Nie wprowadza się zaproponowanego zapisu, gdyż stanowiłoby to ingerencję w teren MN-U, a istotą zapisu było stworzenie strefy ochronnej w obrębie terenu 1U-P. ad.4 <i>WYJASNIENIE</i> <i>Punkt 4 stanowi uzasadnienie uwag z pkt 1-3 i nie podlega odrębnemu rozpatrzeniu.----</i>

*** - ochrona danych osobowych

Przewodniczący Rady Gminy Liszki

mgr inż. Zbigniew Kaczor

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/290/2025
Rady Gminy Liszki
z dnia 5 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie
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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przedmiotowa zmiana planu nie pociąga za sobą realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej. Koszty realizacji planu wynikają bezpośrednio z kosztów realizacji samej inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy Liszki

mgr inż. Zbigniew Kaczor

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/290/2025

Rady Gminy Liszki

z dnia 5 grudnia 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę