

**UCHWAŁA Nr .....**

**Rady Gminy Jasienica**

**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Mazańcowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 559 ze zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XV/142/11 Rady Gminy Jasienica z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Mazańcowice.

**Rada Gminy Jasienica**

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jasienica Nr XII/159/10 z dnia 14 listopada 2019 r.

**i uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Mazańcowice obejmuje obszar części sołectwa w granicach określonych na rysunku planu w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 813,0 ha.

**§ 2**

1. Ustaleniami planu są:
  - 1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000, który obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i jest jej integralną częścią, stanowiąc załącznik Nr 1.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały ponadto są:
  - 1) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) 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;
  - 3) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne o obiekcie.
3. Rysunek planu zawiera następujące ustalenia planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefy ochrony korytarzy spójności obszarów chronionych;
  - 5) strefy koncentracji zieleni;
  - 6) zieleń izolacyjna;
  - 7) granice stref sanitarnych od cmentarza - 50m;
  - 8) granice stref sanitarnych od cmentarza - 150m;
  - 9) granice stref sanitarnych od cmentarza - 500m;
  - 10) granice strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV;
  - 11) ustalenia konserwatorskie:
    - a) budynki objęte ochroną konserwatorską w planie,
    - b) obiekty małej architektury objęte ochroną konserwatorską w planie,
    - c) obszary objęte ochroną konserwatorską w planie,
    - d) granice stref ochrony konserwatorskiej,

- e) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;
- 12) symbole identyfikujące tereny zabudowy wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia podstawowe:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MNR** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
  - c) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - e) **UP** – tereny zabudowy usług publicznych,
  - f) **UKR** – tereny zabudowy usługowej kultu religijnego,
  - g) **PU1** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
  - h) **PU2** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
  - i) **US** – tereny sportu i rekreacji,
  - j) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych,
  - k) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 13) symbole identyfikujące tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia podstawowe:
  - a) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,
  - b) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,
  - c) **KDS** – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej,
  - d) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - e) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - f) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - g) **KD** – tereny komunikacji publicznej,
  - h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - i) **KP** – tereny parkingów;
- 14) symbole identyfikujące tereny zieleni i wód wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia podstawowe:
  - a) **ZL** – tereny lasów,
  - b) **ZLz** – tereny zalesień,
  - c) **Z** – tereny zieleni,
  - d) **ZC** – tereny cmentarzy,
  - e) **ZE** – tereny zadrzewień i zieleni pozostałej,
  - f) **R1** – tereny rolnicze,
  - g) **R2** – tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
  - h) **WSZ** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z otuliną biologiczną.

4. Rysunek planu zawiera elementy przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice gmin;
- 2) granice sołectw;
- 3) budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 4) obiekty małej architektury objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 5) granice obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego;
- 8) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 9) osuwiska:
  - a) aktywne,
  - b) aktywne okresowo,
  - c) nieaktywne;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) obszary oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  rzeki Wapienicy i jej dopływów (2017),
  - b) obszary oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  rzeki Jasienicy i jej dopływów, o głębokości do 0,5 m (2020),
  - c) obszary oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  rzeki Jasienicy i jej dopływów, o głębokości przekraczającej 0,5 m (2020),
  - d) obszary oddziaływania wody  $Q_{10\%}$  rzeki Jasienicy i jej dopływów (2020).

5. Rysunek planu zawiera elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

- 1) projektowane przebiegi gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 2) istniejące, główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 220kV,
- b) gazociągi wysokiego ciśnienia.

### § 3

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12 stopni;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (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 paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) **elementach systemu informacji gminnej** – należy przez to rozumieć tablice i urządzenia wraz z konstrukcją nośną podające: lokalizację na planie gminy- budynków, obiektów, ulic itp.; podające informacje o wartościach i znaczeniu kulturowym budynków, obiektów, miejsc i ich patronów itp.; obiekty małej architektury (np. tablice i słupy informacyjno-ogłoszeniowe) wykorzystywane do promocji gminy i informowania mieszkańców o ważnych dla gminy wydarzeniach lub bieżącej działalności obiektów użyteczności publicznej; przy czym zapis ten nie dotyczy znaków i sygnałów drogowych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu ograniczającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków oraz innych obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią (na odległość nie większą niż 1,5 m) schodów i pochylni zewnętrznych, daszków nad wejściami do budynków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy, loggi;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć mur lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia przeszwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 80% na każdy metr kwadratowy ogrodzenia;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu:**
  - a) **podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujący sposób użytkowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie uzupełniające,
  - b) **uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **strefie koncentracji zieleni** – należy przez to rozumieć obszar wskazany do zagospodarowania zielenią w ramach działki budowlanej, zaliczany jednocześnie do wymaganej ustaleniami planu, powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 10) **teren zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny o których mowa w rozdziale 3, na których dopuszczono lokalizowanie budynków, oraz tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem 01ITW i 01ITK;
- 11) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o wysokości nie przekraczającej 6,0 m na terenie zabudowy oraz 4,0 m na terenach pozostałych, nie będące budynkami, służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;
- 12) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu ;
- 13) **usługach lub zabudowie usługowej, obejmującej usługi:**
  - a) **nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny, w szczególności usługi: społeczne, biurowe, handlu detalicznego, turystyczne, gastronomiczne, fotograficzne, artystów plastyków, działalność rzemieślniczą prowadzoną na powierzchni użytkowej nie większej niż 150m<sup>2</sup>, usługi obsługi komunikacji samochodowej o nie więcej niż dwu

stanowiskach, oraz inne usługi, niezaliczone do usług transportowych, pogrzebowych, handlu hurtowego, magazynowania, stacji paliw oraz rozrywki o charakterze domów weselnych czy sal tanecznych przeznaczonych dla więcej niż 50 użytkowników,

- b) **handlu detalicznego** – należy przez to usługi handlu o powierzchni całkowitej zabudowy do 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem handlu hurtowego, sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
- c) **obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to działalność z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, za wyjątkiem stacji paliw,
- d) **rekreacji** – należy przez to rozumieć usługi takie jak: fitness, salony masażu i odnowy, gabinety paramedyczne, a także inne usługi o podobnym charakterze i podobnej skali oddziaływania na otoczenie, nienależące do innej kategorii usług,
- e) **rozrywki** – należy przez to rozumieć usługi takie jak: prowadzenie działalności kawiarni internetowych, klubów muzycznych, kasyn i salonów gier, kręgielni, pubów, sal bilardowych, sal tanecznych, a także inne usługi o podobnym charakterze,
- f) **społeczne** – należy przez to rozumieć usługi: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, nauki, sportu i rekreacji, medyczne, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, kultu religijnego, ubezpieczeń społecznych, usługi: pocztowe lub telekomunikacyjne, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji, usługi kultury w tym: muzea, wystawy, galerie, teatry, kina,
- g) **transportowe** – należy przez to rozumieć usługi wspomagające proces przepływu dóbr między ogniwami łańcucha dostaw w szczególności: usługi spedycji i logistyki, bazy transportowe i przeładunkowe, przy czym do usług transportowych nie zalicza się działalności prowadzonych przy użyciu nie więcej niż 4 samochodów o masie całkowitej do 3,5 tony,
- h) **turystyczne** – należy przez to rozumieć usługi związane z zakwaterowaniem takie jak hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne itp.;

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

- a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu, za wyjątkiem obiektów powstałych niezgodnie z przepisami prawa,
- b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
- c) zabudowę dopuszczoną przed dniem wejścia w życie planu na podstawie zgłoszenia budowy lub wykonywania robót budowlanych, tj. po upływie, terminu, o którym mowa w art. 30 ust. 5, albo na podstawie zaświadczenia, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane,
- d) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu wodno-prawnym, obowiązującym na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu;

15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas roślinności, w skład którego wchodzi co najmniej dwa rzędy drzew wysoko lub średnio rosnących oraz żywopłot lub pasmo krzewów, a udział roślin zimozielonych stanowi więcej niż 70%;

16) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią dziko rosnącą takie jak: łąki, pastwiska, zakrzaczenia, zadrzewienia, z wyłączeniem zalesień;

17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z obiektami małej architektury oraz urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi.

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

- 1) **działce budowlanej** – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **gospodarstwie rolnym** – zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego;
- 3) **intensywności zabudowy** – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **reklamie** – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- 7) **wysokości budynku** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **zabudowie zagrodowej** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 4**

1. Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określają wraz z przepisami niniejszego rozdziału przepisy rozdziałów 3, 4 i 5.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, określone w ustaleniach szczegółowych rozdziałów 3, 4 i 5 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.
3. Ustalenia zawarte w § 5 do § 14 są obowiązujące, o ile ustalenia szczegółowe rozdziałów 3, 4 i 5 nie stanowią inaczej.
4. Cytowane w uchwale nazwy ulic mają charakter zwyczajowo przyjęty i nie stanowią nazw urzędowych.

#### **§ 5**

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ust. 2 do ust. 11.
2. Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych oraz melioracji wodnych szczegółowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
3. Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizowanie, uzbrojenia terenu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
4. Łączny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
5. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 7 i ust. 8.
7. W obrębie terenów, na których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych od strony dróg publicznych, lokalizowanie zabudowy zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
8. Na terenach od 01PU2 do 08PU2, 01US, 02US, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, dopuszcza się lokalizowanie 1-kondygnacyjnych budynków strefy wjazdu tj.: portierni lub wagi samochodowej.
9. Maksymalna wysokość:
  - 1) budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziałów 3, 4 i 5;
  - 2) budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku: nie może przekroczyć wysokości tego budynku:
    - a) o więcej niż 3,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) o więcej niż 5,0 m na terenach: od 01UP do 03UP, 01UKR, 02UKR, od 01PU2 do 08PU2;
  - 3) obiektów małej architektury: 5,0 m;
  - 4) słupów wysokiego napięcia: 50,0 m;
  - 5) słupów najwyższego napięcia: 60,0 m;
  - 6) urządzeń do produkcji energii z wiatru określoną jako: maksymalna wysokość budynków na terenie lokalizacji urządzenia zwiększona o 3,0 m;
  - 7) budowli wolnostojących nie wymienionych w pkt 4 do pkt 6: 20,0 m.
10. Nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako osłoniętych od strony przestrzeni publicznych i dróg wewnętrznych.

11. W zakresie zabudowy istniejącej:

- 1) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę części istniejących obiektów budowlanych zawierających się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publiczne lub drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się roboty termomodernizacyjne wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszcza się przekroczenie ustalonych w niniejszym planie parametrów i wskaźników zabudowy lub zagospodarowania terenu wyłącznie w przypadku rozbudowy zabudowy istniejącej o wejścia do budynku w tym dostosowanie wejść dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej zabudowy, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu;
- 5) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, dopuszcza się roboty budowlane polegające na przebudowie wewnątrz budynków z dopuszczeniem zachowania dotychczasowego przeznaczenia;
- 6) w przypadku zabudowy istniejącej o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w niniejszym planie, lecz o przekroczonych parametrach i wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania terenu, ustala się jako dopuszczalne zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, nie więcej jednak niż 50 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się odbudowę budynków istniejących, zniszczonych w wyniku klęski żywiołowej lub nieszczęśliwego zdarzenia, o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie – odbudowę należy w tym przypadku rozumieć jako odtworzenie kubatury o przeznaczeniu dotychczasowym przy zachowaniu gabarytów w zakresie: wysokości z zachowaniem geometrii dachu, ilości kondygnacji, szerokości elewacji frontowej oraz powierzchni zabudowy budynku, zwiększonych o nie więcej niż 10% w stosunku do zabudowy istniejącej;
- 8) na terenach zabudowy, o których mowa w §16, §19 i §20, dopuszcza się nadbudowę budynków do maksymalnej wysokości 12 m.

## § 6

1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w ust. 2 i ust. 3.

2. W obszarze planu jako przestrzeń publiczną ustala się:

- 1) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem od 01UP do 03UP;
- 2) tereny zabudowy usługowej kultury religijnej oznaczone symbolem 01UKR i 02UKR;
- 3) teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji oznaczony symbolem 01US;
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem od 01KDZ do 03KDZ;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem 01KDL i 02KDL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem 01KDD do 04KDD;
- 7) teren komunikacji publicznej oznaczony symbolem 01KD;
- 8) teren parkingowy oznaczony symbolem 01KP.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2:

- 1) zakaz:
  - a) tworzenia ogrodzeń uniemożliwiających dostęp do przestrzeni publicznej, przy czym nie uważa się za ogrodzenie elementów małej architektury takich jak: pachołki, stopki, pojemniki z zielenią, o ile umożliwiają dostęp do przestrzeni publicznej - na terenach zabudowy za dostęp do przestrzeni publicznej uznaje się co najmniej dostęp do przedpola budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego,
  - b) tworzenia barier przestrzennych utrudniających swobodne poruszanie się osób (w tym osób niepełnosprawnych) w przestrzeniach publicznych, takich jak progi, schody, krawężniki, bez urządzeń umożliwiających pokonanie tych barier,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się lokalizowanie tych obiektów wyłącznie w związku ze zorganizowanymi imprezami, na czas trwania tych imprez wraz z dniem poprzedzającym imprezę oraz następującym po imprezie;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, odpowiednio do terenu, zgodnie z ustaleniami rozdziałów 3 i 4.

## § 7

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w ust. 2 do ust. 9.
2. Zakaz likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów melioracyjnych.
3. Nakaz zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na terenach zieleni i wód, oraz na odcinkach dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami zieleni i wód, o ile nie stanowią bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa.
4. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu strefy ochrony korytarzy spójności obszarów chronionych, w obrębie których ustala się:
  - 1) zakaz grodzenia terenów zieleni i wód;
  - 2) jako dopuszczalne, grodzenie terenów zabudowy wyłącznie w sposób zapewniający możliwość migracji drobnych zwierząt, tj. stosowanie wyłącznie ogrodzeń bez podmurówek z prześwitem nie mniejszym niż 15 cm;
  - 3) zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzaceń w obrębie terenów zieleni i wód;
  - 4) zagospodarowane zielenią, dostosowaną do warunków siedliskowych;
  - 5) priorytet utrzymania ciągłości powiązań przyrodniczych, oraz wprowadzanie rozwiązań ułatwiających migrację gatunków, w szczególności w miejscach występowania szczególnych zagrożeń.
5. Zakaz podwyższania lub obniżania terenu działki powyżej lub poniżej poziomu działki sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, w tym jej odpływu na działki sąsiednie.
6. Zakaz lokalizowania:
  - 1) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 2) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości poza terenami od 01PU2 do 06PU2;
  - 3) działalności gospodarczej związanej ze zbieraniem, przeładunkiem, przetwarzaniem oraz magazynowaniem odpadów wytworzonych poza działką budowlaną, z dopuszczeniem, o którym mowa w §25 ust. 1 pkt 1 lit. f;
  - 4) stacji paliw płynnych i gazowych poza terenami od 01PU2 do 05PU2;
  - 5) nowych działalności związanych z obrotem materiałami opałowymi i innymi materiałami masowymi przechowywanymi w formie sypkiej, poza terenami oznaczonymi symbolem od 01PU2 do 08PU2.
7. Dopuszcza się rozbudowę istniejących instalacji i zakładów, naruszających ustalenia ust. 6 wyłącznie w celu:
  - 1) zmniejszenia zagrożenia i uciążliwości dla środowiska;
  - 2) poprawy bezpieczeństwa ludzi i mienia;
  - 3) wprowadzenia nowocześniejszych technologii, nie powodujących zwiększenia zagrożenia środowiska w stosunku do działalności dotychczasowej.
8. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.
9. W zakresie postępowania ze ściekami ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

## § 8

1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady kształtowania krajobrazu w ust. 2 do ust. 11.
2. Wyznacza się obiekty objęte ochroną konserwatorską w planie, zgodnie z numeracją zamieszczoną na rysunku planu:
  - 1) dom murowany nr 13 z 1920 r. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 938/7;
  - 2) dom murowany nr 16 (obecnie budynek ujeżdżalni koni) z 1890r. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 2791 i 28;
  - 3) dom murowany nr 19 z 1890 r. (przy ul. Ligockiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 2972/4;
  - 4) dom murowany nr 42 z 1910 r. (przy ul. Kopiec), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 2175/25;

- 5) dom murowany nr 56 z 1890 r. (przy ul. Starobielskiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 2403/17;
- 6) dom murowany nr 64 z 1889 r. (przy ul. Kopiec), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 2369/41;
- 7) dom murowany nr 73 z ok 1890 r. (przy ul. Nad Potokiem), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 2876 i 2040;
- 8) dwór murowany w zespole dworsko-parkowym z 1 połowy XIX w. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 24/1;
- 9) budynek mieszkalny (dawna gorzelnia) w zespole dworsko-parkowym z 2 połowy XIX w. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 24/1;
- 10) budynek mieszkalny (dawna wozownia) w zespole dworsko-parkowym z początku XX w. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 24/1;
- 11) park z aleją dojazdową w zespole dworsko-parkowym z końca XVIII w. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 24/1 i 1038/1;
- 12) dom murowany nr 88 z ok 1900 r. (przy ul. Przemysłowej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 1968/12;
- 13) dom murowany nr 90 z 1880 r. (przy ul. Pod Kępą), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 863/16 i 863/25;
- 14) dawny budynek szkoły, murowany, nr 94 z 1920 r. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 1784/2;
- 15) dom murowany nr 103 z ok. 1910 r. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 1799/1;
- 16) dom murowany nr 109 z 1880 r. (przy ul. Pogodnej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 1706/7;
- 17) dom murowany nr 116 z ok. 1920 r. (przy ul. Piekarskiej), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 2867, 1761 i 1762;
- 18) dom murowano-drewniany nr 118 ze stodołą w przedłużeniu z ok. 1890 r. (przy ul. Pustki), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 1324/5;
- 19) dom murowany nr 132 z 1910 r. (przy ul. Halentówka), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 28/7;
- 20) dom murowano-drewniany nr 140 ze stodołą w przedłużeniu z ok. 1910 r. (przy ul. Buczyna), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 1535/7 i 1535/6;
- 21) dom murowany nr 145 z ok. 1930 r. (przy ul. Pustki), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 2965/2;
- 22) dom murowany nr 169 z 1890 r. (przy ul. Na Grobli), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 2087/8;
- 23) dom murowany nr 175 z początku XX w. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 954/1;
- 24) dom nauczyciela nr 178 z 1920 r. (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 1811/5;
- 25) dom murowany nr 188 z lat 30-tych XX w. (przy ul. Zielonej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 1880/20;
- 26) dom murowany nr 194 z ok. 1920 r. (przy ul. Ligockiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 317/14;
- 27) dom murowany nr 200 z ok. 1910 r. (przy ul. Przemysłowej), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 1856/2, 2900 i 2633/2;
- 28) kościół ewangelicko-augsburski Zbawiciela (przy ul. Strzelców Podhalańskich), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 1700/38 i 1700/42;
- 29) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki, koniec XIX w. (przy ul. Pod Kępą), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 863/8, 884, 2817, 892, 893 2700, 895 i 863/6;
- 30) cmentarz przy kościele ewangelicko-augsburskim Zbawiciela (przy ul. Strzelców Podhalańskich), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 1701/2 i 2848;
- 31) krzyż betonowy z 1913r. przy posesji nr 261 (przy ul. Komorowickiej), zlokalizowany na granicy działek oznaczonych na rysunku planu numerem 959/24 i 959/25.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1 do 10 i pkt 12 do pkt 28 i pkt 31 ustala się:

- 1) ochronę gabarytów budynków i ich kształtu, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania bryły i formy w zakresie:



- a) kąta spadku dachów,
  - b) wysokości kalenicy,
  - c) podziałów architektonicznych,
  - d) ilości i wysokości kondygnacji,
  - e) utrzymania historycznej kompozycji elewacji,
  - f) skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz podziałów,
  - g) detalu architektonicznego;
  - 2) utrzymanie stolarki okiennej i drzwiowej, o ile zachowane jest tradycyjne;
  - 3) utrzymanie pokrycia dachowego o ile zachowane jest tradycyjne;
  - 4) w przypadku wymiany pokrycia dachowego wykonanie go z materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej;
  - 5) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, na elewacjach i połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 6) zakaz docieplania elewacji posiadających detal architektoniczny w postaci gzymsów, pilastrów, boniowania, opasek okiennych i drzwiowych, muru pruskiego, cokołów kamiennych i ceglanych;
  - 7) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z metalu lub tworzyw sztucznych;
  - 8) nakaz zachowania i pielęgnacji zabytkowego starodrzewu w granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie.
4. Dla obiektu o którym mowa w ust. 2 pkt 31 ustala się:
- 1) nakaz zachowania, konserwacji, restauracji i rewitalizacji obiektu;
  - 2) nakaz zachowania ekspozycji od strony przyległej drogi publicznej;
5. Dla cmentarzy wymienionych w ust. 2 pkt 29 i 30 w granicach wyznaczonych na rysunku planu ustala się:
- 1) zachowanie układu cmentarza, w szczególności głównych alei;
  - 2) nakaz:
    - a) regularnego rozmieszczenia pochówków z zachowaniem ortogonalności w stosunku do istniejącego układu cmentarza, z dopuszczeniem dostosowania do pochówków sąsiadujących,
    - b) zachowania starodrzewu na terenie cmentarza oznaczonego numerem 30.
  - 3) zakaz lokalizowania:
    - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
    - b) reklam,
    - c) nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) ochronę zabytkowych nagrobków w szczególności sprzed 1945 roku.
6. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej B1, w granicach ustalonych na rysunku planu, dla ochrony założenia kościelnego kościoła parafialnego rzymsko-katolickiego p.w. Świętej Marii Magdaleny, objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków i ustala się zagospodarowanie zgodnie z §23 oraz:
- 1) zakaz lokalizowania:
    - a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z obchodami świąt i innymi uroczystościami na czas ich trwania,
    - b) reklam,
    - c) nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
    - d) urządzeń do produkcji energii z wiatru;
  - 2) nakaz zachowania:
    - a) ekspozycji obiektów wpisanych do rejestru zabytków od strony przyległych dróg publicznych,
    - b) zieleni, w szczególności starodrzewu;
  - 3) ochrona obiektów i obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków zgodnie z ust. 11.
7. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej B2, w granicach ustalonych na rysunku planu, dla ochrony otoczenia zespołu cmentarza i kościoła ewangelicko-augsburskiego Zbawiciela oraz ich otoczenia i ustala się zagospodarowanie zgodnie z §23 i §41 pkt 3 oraz:
- 1) zakaz lokalizowania:
    - a) reklam,
    - b) nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
    - c) urządzeń do produkcji energii z wiatru;
  - 2) nakaz zachowania ekspozycji obiektów objętych ochroną od strony przyległych dróg publicznych;
  - 3) ochrona obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami ust. 3 i ust 5.

8. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej B3, w granicach ustalonych na rysunku planu, dla ochrony cmentarza parafialnego i ustala się: zagospodarowanie zgodnie z §41 pkt 2 oraz ustaleniami ust. 5.
9. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej B4, w granicach ustalonych na rysunku planu, dla ochrony zespołu dworsko-parkowego w granicach ustalonych na rysunku planu i ustala się:
  - 1) zagospodarowanie zgodnie z §27, §36, §44, oraz ustaleniami ust. 3;
  - 2) nakaz utrzymania i pielęgnacji istniejącej zieleni oraz przywrócenia i rewitalizacji zieleni zdegradowanej.
10. Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) figura „Upadek pod krzyżem” z 1780r., przy ul. Komorowickiej nr 171, zlokalizowana na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 6/2 – wpis do rejestru zabytków z dnia 28 grudnia 1970 r. pod numerem B-177/19, Kl. III – 660/38/71;
  - 2) kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. Świętej Marii Magdaleny, zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 2888 i 6/2 – wpis do rejestru zabytków z dnia 18 stycznia 2016 r. pod numerem A/471/2016;
  - 3) plebania kościoła parafialnego rzymsko-katolickiego p.w. Świętej Marii Magdaleny, zlokalizowana na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 2893 i 6/4 – wpis do rejestru zabytków z dnia 18 stycznia 2016 r. pod numerem A/471/2016;
  - 4) obszar założenia kościelnego w granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmujący działki oznaczone na rysunku planu numerem 6/3, 2894, 6/4, 2893, 6/2, 2888 i 6/10 – wpis do rejestru zabytków z dnia 18 stycznia 2016 r. pod numerem A/471/2016;
  - 5) krzyż z wizerunkiem Chrystusa Ukrzyżowanego, usytuowany na osi kościoła parafialnego p.w. Świętej Marii Magdaleny i plebanii, zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 6/2 – wpis do rejestru zabytków z dnia 18 stycznia 2016 r. pod numerem B/311/2016.
11. Wszelkie prace inwestycyjne w obrębie obszarów i obiektów objętych ochroną, o których mowa w ust. 10, należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## § 9

1. W obrębie obszaru objętego planem zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne:
  - 1) stanowisko nr 1 AZP 107-47/12 – ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
  - 2) stanowisko nr 2 AZP 106-47/1 – ślad osadnictwa z epoki kamienia;
  - 3) stanowisko nr 3 AZP 106-47/2 – ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
  - 4) stanowisko nr 4 AZP 106-47/23 – ślad osadnictwa z epoki kamienia;
  - 5) stanowisko nr 5 AZP 106-47/48 – ślad osadnictwa z epoki kamienia;
  - 6) stanowisko nr 6 AZP 106-47/49 – ślad osadnictwa z epoki brązu;
  - 7) stanowisko nr 8 AZP 106-47/34 – ślad osadnictwa z epoki średniowiecza.
2. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązuje priorytet ochrony zabytków archeologicznych.
4. Zasady ochrony zabytków archeologicznych określają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.
6. W procesach inwestycyjnych, przy realizacji prac ziemnych w strefie ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązuje nakaz postępowania, w zakresie ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## § 10

1. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zawiera się w ust. 2 i ust. 3.
2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:
  - 1) na terenach zieleni, o których mowa w rozdziale 5, zakaz lokalizowania zabudowy;

- 2) na terenach zabudowy w obrębie działki budowlanej, o ile jest to możliwe, nakaz realizacji budynków poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 3) w obrębie działki budowlanej, na której spełnienie warunku pkt 2 nie jest możliwe, w celu ograniczania szkód spowodowanych powodzią ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających negatywne skutki wystąpienia powodzi, w tym w szczególności:
    - a) zakaz podpiwniczania budynków;
    - b) w przypadku lokalizacji budynku na obszarze oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  o głębokości do 0,5 m nakaz:
      - sytuowania poziomu parteru nowych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego co najmniej 0,3 m powyżej poziomu wód powodziowych  $Q_{1\%}$ ,
      - zabezpieczenia podłoża budynku przed rozmyciem;
    - c) w przypadku lokalizacji budynku na obszarze oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  o głębokości przekraczającej 0,5 m nakaz:
      - ustalenia poziomu parapetów okien parteru nie mniej niż 0,5m powyżej poziomu wód powodziowych  $Q_1$ ,
      - stosowania izolacji przeciwwodnej płyty posadzkowej/fundamentowej oraz ścian do poziomu parapetu okien parteru,
      - zabezpieczenia podłoża budynku przed rozmyciem,
      - stosowania materiałów odpornych na działanie wody,
      - dostosowania konstrukcji budynku do wyporu w czasie zalania oraz naporu wody i kry,
      - zabezpieczenia otworów drzwiowych przed napływem wody powodziowej  $Q_{1\%}$ ,
      - zabezpieczenia przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,
      - dopuszcza się stosowanie rozwiązania, o którym mowa w pkt b, przy czym w przypadku gdzie poziom wód powodziowych  $Q_{1\%}$  przekracza 0,9 m należy wprowadzić dodatkową kondygnację nieużytkową przewidzianą do okresowego zalania, wyposażoną w otwory okienne umożliwiające zalanie wodą tej kondygnacji oraz odpływ wody po ustąpieniu zalania;
  - 4) nakaz lokalizowania i realizacji miejsc do zbierania odpadów oraz miejsc składowania materiałów służących prowadzonej działalności w sposób zabezpieczony przed wodami powodziowymi;
  - 5) postępowanie ze ściekami oraz materiałami i substancjami, które mogą zanieczyścić wody powodziowe zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne;
  - 6) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych uniemożliwiających przepływ wód powodziowych.
3. W zakresie obszarów osuwania się mas ziemnych:
- 1) zgodnie z „mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi” opracowaną w ramach „Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej” SOPO, wskazuje się na rysunku planu:
    - a) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
    - b) obszary osuwania się mas ziemnych:
      - aktywne,
      - aktywne okresowo,
      - nieaktywne;
  - 2) na obszarze osuwisk aktywnych i aktywnych okresowo ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy;
  - 3) na obszarze osuwisk nieaktywnych oraz obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi ustala się:
    - a) obniżenie parametru „maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej”, o której mowa w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3, do nie więcej niż 15% – ustalenie obowiązuje wyłącznie dla działki budowlanej na której budynek lokalizowany jest na obszarze osuwiska lub obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi,
    - b) jako dopuszczalne lokalizowanie nowych budynków w zgodzie z pozostałymi ustaleniami planu, wyłącznie o lekkiej konstrukcji szkieletowej tj.: drewnianej lub stalowej,
    - c) zakaz podpiwniczania budynków,
    - d) nakaz stosowania fundamentowania punktowego na obszarze osuwisk nieaktywnych,
    - e) zakaz zmian stosunków wodnych prowadzących do zwiększenia nawodnienia gruntu lub zwiększania przepływu w warstwach gruntu, w tym w szczególności poprzez odprowadzanie wód opadowych – dopuszcza się prace melioracyjne prowadzone w sposób nie prowadzący do podcinania zboczy,
    - f) zakaz zestrzamiwania zboczy oraz dociążania stoku poprzez budowę nasypów, tarasów ziemnych itp.,
    - g) nakaz prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej w sposób ograniczający podcinanie zboczy,

- h) nakaz wzmocnienia i zabezpieczania gruntów poprzez wprowadzanie zadrzewień lub ogrodów i sadów przydomowych.

## § 11

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem zawiera się w ust. 2 i ust. 3.
2. Nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Dla działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m;
  - 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją  $\pm 40$  stopni.

## § 12

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zawiera się w ust. 2 do ust. 6.
2. W granicach „strefy sanitarnej od cmentarza - 50m” ustala się zakaz:
  - 1) lokalizacji budynków mieszkalnych;
  - 2) rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych lub ich części w obrębie strefy;
  - 3) lokalizacji działalności gospodarczej z zakresu gastronomii i produkcji żywności;
  - 4) lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego;
  - 5) lokalizacji działalności gospodarczej z zakresu magazynowania żywności.
3. W granicach „strefy sanitarnej od cmentarza - 150m” ustala się zakaz lokalizacji:
  - 1) studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych;
  - 2) budynków i działalności o których mowa w ust. 2 nie posiadających zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.
4. W granicach „strefy sanitarnej od cmentarza - 500m” ustala się zakaz lokalizowania ujęć wody ze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
5. W granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, wyznaczonej jako pas o szerokości 50m (25m od osi linii w każdą stronę), ustala się:
  - 1) poza terenem 38MN1, zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na stały pobyt osób;
  - 2) zakaz wprowadzania, w odległości mniejszej niż 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, zmian w ukształtowaniu terenu powodujących jego wyniesienie, tj. lokalizowanie nasypów, hałd, itp.;
  - 3) zakaz wprowadzania zalesień;
  - 4) zakaz sadzenia drzew i lokalizacji zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
  - 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu nieruchomości, potrzeby dostępu do infrastruktury technicznej, w celu jej utrzymania i remontów.
6. Działając w oparciu o §10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, na rysunku planu wyznacza się „granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego”, w której obowiązują ograniczenia określone §10 ust. 2 do ust. 4 niniejszego rozporządzenia oraz wymóg zapewnienia dostępu w celach, o których mowa w §2 pkt 30 niniejszego rozporządzenia.

## § 13

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w ust. 2 do ust. 8.
2. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach rozdziału 4.
3. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych oraz dojazdów: 6,0 m.

4. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych, dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdných, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.
5. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.
6. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się jako wskaźniki minimalne:
    - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego,
    - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 65 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty i opieki nad dziećmi do lat 3,
    - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zdrowia,
    - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w lit. b do lit. d,
    - f) 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce na każdych 6 zatrudnionych na jednej zmianie, dla obiektów produkcyjnych,
    - g) 1 miejsce na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych,
    - h) 3 miejsca na każdy: skład, cmentarz lub teren sportu i rekreacji bez zabudowy, przy czym zapewnienie miejsc postojowych dla cmentarza lub terenu sportu i rekreacji dopuszcza się również poprzez miejsca wyznaczone na terenach sąsiadujących, o ile właściciel lub zarządzający posiada prawo do dysponowania nieruchomością służącą do parkowania;
  - 2) do powierzchni użytkowej obiektów i zabudowy, o której mowa w pkt 1, służącej do obliczenia wymaganej ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni parkingów wbudowanych w budynki;
  - 3) miejsca w garażu w zabudowie mieszkaniowej należy traktować jako miejsce do parkowania.
7. W ramach wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 6 pkt. 1, obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 50 miejsc do parkowania, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 5.
8. Nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usług społecznych dopuszcza się bilansowanie w ramach przyległych przestrzeni publicznych.

## § 14

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w ust. 2 do ust. 10.
2. Przebieg sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem napowietrznych sieci elektroenergetycznych, należy realizować na terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 3, przy zachowaniu pozostałych przepisów planu.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w ust. 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje znaczącego ograniczenia możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenu, przez który sieć przebiega.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) obsługę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wód, z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i ust. 4;
  - 2) rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych oraz przeciwpożarowych, w tym sieci wodociągowych dla realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
  - 3) dopuszcza się budowę urządzeń do retencjonowania wody:
    - a) naziemnych o głębokości do 1,0 m i powierzchni lustra wody do 20 m<sup>2</sup>,
    - b) podziemnych o pojemności do 20 m<sup>3</sup>.
5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzania ścieków, do systemu kanalizacji zbiorczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie systemów grzewczych opartych o indywidualne lub grupowe systemy grzewcze zgodne z przepisami odrębnymi, w tym systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii nie naruszające pozostałych ustaleń planu.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć gazowniczą.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
  - 2) jako dopuszczalne:
    - a) stosowanie na terenach zabudowy oraz w ramach gospodarstw rolnych indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii opartych o energię słońca i wiatru, o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem lit. b;
    - b) stosowanie na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonych symbolem: od 01U do 08U, od 01UP do 03UP, od 01PU1 do 18PU1, od 01PU2 do 09PU2, 01US, 02US, 01RU fotowoltaicznych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW,
    - c) lokalizowanie na terenach zabudowy oraz w ramach gospodarstw rolnych źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1 kV;
  - 3) na całym obszarze objętym planem na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji gminnej dopuszcza się stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania.
9. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie;
  - 2) w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności bezprzewodowej, konstrukcje wsporcze dla anten, poza terenami 05U, 01PU2 do 07PU2, 01ITW mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach z zachowaniem wysokości określonej w §5 ust. 9 i przepisach rozdziałów 3, 4 i 5.
10. Postępowanie z odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami ustawy o odpadach.

## § 15

W obszarze objętym planem ustala się 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, w wysokości 20% (dwadzieścia procent) dla wszystkich terenów objętych planem.

## Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

## § 16

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01MN1** do **144MN1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 60% na terenach od 01MN1 do 137MN1,
    - 40% na terenach od 138MN1 do 144MN1,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §10 ust. 3 pkt 3 lit. a:
    - 30% na terenach od 01MN1 do 137MN1,
    - 40% na terenach od 138MN1 do 144MN1,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) maksymalna wysokość budynków zlokalizowanych w strefie ochronnej linii napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV na terenie 38MN1: 7,5 m,
  - f) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni, z zastrzeżeniem lit. g,

- g) na terenie 38MN1 w budynkach zlokalizowanych w strefie ochronnej linii napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV dopuszcza się wyłącznie dachy dwu- lub wielospadowe usytuowane główną kalenicą równoległe do linii elektroenergetycznej z dopuszczeniem tolerancji do 20 stopni, wynikającej z usytuowania równoległe do granicy działki,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej.

## § 17

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **145MN1** i **146MN1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów ustala się dojazd zgodnie ze stanem istniejącym:
  - a) z drogi wewnętrznej 04KDW dla terenu 145MN1,
  - b) z drogi publicznej 12KDD poprzez drogę gruntową dla terenu 146MN1.

## § 18

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01MN2** do **05MN2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,50,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
    - 800 m<sup>2</sup> na terenach 01MN2, 02MN2 i 03MN2,
    - 1500 m<sup>2</sup> na terenach 04MN2 i 05MN2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych.

## § 19

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01MNR** do **10MNR**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §10 ust. 3 pkt 3 lit. a: 30%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku w zabudowie zagrodowej, służącego produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 450m<sup>2</sup>.

## § 20

Ustalania planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01MNU** do **42MNU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 60% na terenach od 01MNU do 39MNU,
    - 40% na terenach od 40MNU do 42MNU,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §10 ust. 3 pkt 3 lit. a:
    - 30% na terenach od 01MNU do 39MNU,
    - 50% na terenach od 40MNU do 42MNU,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego: 400m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - budynku usługowego z zakresu usług społecznych: 600m<sup>2</sup>.

## § 21

Ustalania planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01U** do **08U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe,
  - b) parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 35% na terenach od 01U do 05U,
    - 25% na terenach 06U i 08U,
    - 50% na terenie 07U,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,00;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §10 ust. 3 pkt 3 lit. a:
    - 40% na terenach od 01U do 05U,
    - 50% na terenach od 06U do 08U,
  - d) maksymalna wysokość budynków:
    - 10 m na terenach od 01U do 05U,
    - 12 m na terenach od 06U do 08U,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego na terenach od 01U do 05U: 400m<sup>2</sup>.

## § 22

Ustalania planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01UP** do **03UP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi:
  - a) społeczne,



- b) sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe,
  - b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - od 0,2 do 2,0 na terenie 01UP,
    - od 0,2 do 1,6 na terenach 02UP i 03UP,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - d) maksymalna wysokość budynków:
    - 12 m na terenach 01UP i 02UP,
    - 10 m na terenie 03UP,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: maksymalny udział powierzchni użytkowych usług z zakresu przeznaczenia uzupełniającego: 20%.

## § 23

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01UKR i 02UKR**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne z zakresu kultu religijnego, w szczególności budynki sakralne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki towarzyszące obiektom sakralnym,
  - b) wyłącznie na terenie 01UKR zabudowa usługowa obejmująca usługi:
    - oświaty,
    - zdrowia,
    - kultury,
    - turystyczne;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy,
  - b) na terenie 01UKR dopuszcza się lokalizację parkingu wyłącznie poza obszarem objętym ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków,
  - c) teren 01UKR obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej B1: zasady ochrony zgodnie z §8 ust. 6,
  - d) teren 02UKR obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej B2: zasady ochrony zgodnie z §8 ust. 7.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%.

## § 24

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01PU1 do 18PU1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz z zastrzeżeniem §7 ust. 6 i ust. 7:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) obiekty produkcyjne,
  - c) rzemiosło;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 15% na terenach 02PU1, 04PU1, od 06PU1 do 08PU1, 10PU1, 11PU1,
    - 25% na terenach 01PU1, 03PU1, 05PU1, 09PU1, od 12PU1 do 18PU1,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 65%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach: od 02PU1 do 05PU1, 08PU1, 10PU1, 11PU1, 15PU1, 17PU1, 18PU1,

- b) zakaz lokalizowania usług społecznych oraz budynków zamieszkania zbiorowego na terenach: 01PU1, 02PU1, 04PU1, 06PU1, 07PU1, 08PU1, 10PU1, 11PU1, od 14PU1 do 17PU1,
- c) na terenie 15PU1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z działalnością gospodarczą prowadzoną na terenie,
- d) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu – ustalenie obowiązuje wyłącznie w przypadku realizacji na działce budowlanej obiektów produkcyjnych.

## § 25

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01PU2** do **09PU2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem §7 ust. 6 i ust. 7:
  - a) obiekty produkcyjne,
  - b) składy na terenach od 01PU2 do 08PU2,
  - c) magazyny,
  - d) zabudowa usługowa z wyłączeniem:
    - usług społecznych i turystycznych,
    - budynków zamieszkania zbiorowego,
  - e) infrastruktura techniczna;
  - f) działalności w zakresie przetwarzania odpadów niebezpiecznych na terenach od 01PU2 do 05PU2:
    - stacje demontażu w rozumieniu ustawy z dnia 20 stycznia 2005r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji,
    - zakłady przetwarzania w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia do produkcji energii z promieniowania słonecznego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 5% na terenach od 01PU2 do 05PU2,
    - 15% na terenach od 06PU2 do 09PU2,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,5,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 75%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) składowanie odpadów służących działalności lub będących skutkiem działalności, o której mowa w pkt 1 lit. f, wyłącznie w budynkach;
  - b) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu

## § 26

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01US** i **02US**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi:
  - a) społeczne,
  - b) turystyczne,
  - c) gastronomii,
  - d) rozrywki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 65%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni, przy czym na budynkach halowych oraz zadaszeniach powierzchni rekreacyjnych dopuszcza się dachy łukowe, łupinowe itp.;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: nie obowiązuje ustalenie §5 ust. 4.

## § 27

Ustalenia planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01RU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych,
  - b) zabudowa zagrodowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,35,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
  - e) dachy na budynkach nie objętych ochroną konserwatorską: spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15-45 stopni;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej B4: zasady ochrony zgodnie z §8 ust. 9.

## § 28

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01RM** do **13RM**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,00,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

## Rozdział 4

### Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

## § 29

Ustalenia planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01ITW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna z zakresu:
  - a) elektroenergetyki,
  - b) telekomunikacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - b) intensywność zabudowy: do 0,85,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 85%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 5 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

## § 30

Ustalenia planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01ITK**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna z zakresu:
  - a) elektroenergetyki,
  - b) telekomunikacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - b) intensywność zabudowy: do 0,70,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,

- e) dachy płaskie, krzywoliniowe albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

### § 31

Ustalania planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w obszarze objętym planem, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 32

Ustalania planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01KDZ** do **03KDZ**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego lub części pasa drogowego w obszarze objętym planem, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 33

Ustalania planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KDL** i **02KDL**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### § 34

Ustalania planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01KDD** do **54KDD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego lub części pasa drogowego w obszarze objętym planem, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 35

Ustalania planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 5%;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych z zakresu handlu detalicznego, tj. kioski uliczne i pawilony sprzedaży ulicznej o wysokości nie przekraczającej 4,0 m, przy czym maksymalna łączna powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni terenu.

### § 36

Ustalania planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01KDW** do **61KDW**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: stanowiska postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 36KDW obejmuje się ochroną konserwatorską zgodnie z §8 ust. 2 i ust. 9 i ustala się:
  - a) nakaz zachowania alei drzew po obu stronach jezdni drogi wewnętrznej,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i reklam.

### § 37

Ustalania planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 35%.

## Rozdział 5

### Ustalania szczegółowe dla terenów zieleni i wód

### § 38

Ustalania planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01ZL** do **48ZL**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;
- 2) sposób zagospodarowania terenów określają przepisy ustawy o lasach.

### § 39

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01ZLz** do **05ZLz**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zalesienia;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

### § 40

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01Z** do **48Z**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielenie nieurządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu, o ile nie służy to realizacji urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych oraz melioracji wodnych szczegółowych lub prac związanych z ich utrzymaniem i remontem,
  - c) realizacja ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych oraz nawierzchni urządzeń sportowych i rekreacyjnych w ramach zieleni urządzonej, wyłącznie jako gruntowych lub utwardzonych, przepuszczalnych,
  - d) na terenach 47Z i 48Z zakaz lokalizowania drzew.

### § 41

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01ZC** i **02ZC**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 01ZC:
  - a) maksymalna wysokość:
    - domu pogrzebowego lub kostnicy: 8,0 m, z zastrzeżeniem turet drugie,
    - budynku sakralnego – kaplicy, w tym z wbudowaną funkcją domu pogrzebowego lub kostnicy: 12,0 m,
  - b) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 75 stopni,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 5%,
  - d) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: do 0,02,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: 2%,
  - f) część terenu cmentarza obejmuje się ochroną konserwatorską oraz strefą ochrony konserwatorskiej B3: zasady ochrony zgodnie z §8 ust. 5;
- 3) warunki i zasady zagospodarowania terenu 02ZC:
  - a) zakaz lokalizowania budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 20%,
  - c) cmentarza obejmuje się ochroną konserwatorską oraz strefą ochrony konserwatorskiej B2: zasady ochrony zgodnie z §8 ust. 5.

### § 42

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01ZE** do **25ZE**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia;
- 2) warunki i zasady kształtowania zagospodarowania terenów:
  - a) nakaz zachowania zadrzewień i zakrzaceń,
  - b) zakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

### § 43

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01R1** do **29R1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) parametry i wskaźniki oraz warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarstw rolnych w ramach nieruchomości rolnych, zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) intensywność zabudowy: do 0,1,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,

- e) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
- f) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

#### **§ 44**

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01R2** do **28R2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) warunki i zasady kształtowania zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) teren 10R2 obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej B4 i ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych.

#### **§ 45**

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01WSZ** do **19WSZ**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) zieleń stanowiąca biologiczną obudowę wód powierzchniowych;
- 2) warunki i zasady kształtowania zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, oraz ogrodzeń,
  - b) zakaz zmian ukształtowania terenu, o ile nie służy to realizacji urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych oraz melioracji wodnych szczegółowych lub prac związanych z ich utrzymaniem i remontem,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów mostowych i przepustów,
  - d) poza obiektami mostowymi realizacja ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, wyłącznie jako gruntowych lub utwardzonych, przepuszczalnych.

### **Rozdział 6 Przepisy końcowe**

#### **§ 46**

Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jasienica.

#### **§ 47**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Jasienica  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jasienica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do  
projektu planu**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

**Rada Gminy Jasienica**

postanawia co następuje:

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Jasienica  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jasienica o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

**Rada Gminy Jasienica**

postanawia co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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.
2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.