



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 5 grudnia 2024 r.

Poz. 7831

### UCHWAŁA\* NR X/71/2024 RADY GMINY BABICE

z dnia 27 listopada 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozbudowy cmentarzy położonych w miejscowościach Babice i Zagórze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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),

Rada Gminy Babice uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rozbudowy cmentarzy w miejscowościach Babice i Zagórze, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Nr LIV/414/2022 Rady Gminy Babice z dnia 28 września 2022 r.).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,32 ha, w granicach określonych w uchwale Nr L/390/2022 Rady Gminy Babice z dnia 27 maja 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozbudowy cmentarzy w miejscowościach Babice i Zagórze na terenie Gminy Babice.

3. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały (tekst planu) i w części graficznej planu (Rysunek planu) będącej załącznikiem do uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „Rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – Załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „Rysunkiem planu”;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – Dane przestrzenne.

---

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

## **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Następujące elementy, występujące na załączniku nr 1 oraz 2 do niniejszej uchwały, stanowią **obowiązujące ustalenia planu**:

- 1) **granica obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 4) **strefa technologiczna linii elektroenergetycznych 220 i 400kV;**
- 5) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:**
  - a) **1-5MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) **1-7MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - c) **1-3U** – tereny usług,
  - d) **1-5UHD-UL** – tereny usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych,
  - e) **1UZ-UE** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji,
  - f) **1UZ-UA** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji,
  - g) **1UK** – teren usług kultury i rozrywki,
  - h) **1UB-UA** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji,
  - i) **1-4KDZ** – tereny dróg zbiorczych,
  - j) **1-8KDD** – tereny dróg dojazdowych,
  - k) **1-4KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - l) **1-3KOP** – tereny parkingów,
  - m) **1-5RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - n) **1-3L** – tereny lasów,
  - o) **1ZP** – teren zieleni urządzonej,
  - p) **1-3ZN** – tereny zieleni naturalnej,
  - r) **1-3CC** – tereny cmentarzy czynnych.

2. Następujące elementy, występujące na załączniku nr 1 oraz 2 do niniejszej uchwały, **wynikające z przepisów odrębnych, są oznaczeniami obowiązującymi**:

- 1) **granica Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;**
- 2) **otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;**
- 3) **granica otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”;**
- 4) **złoże „Wisła I i Wisła II” WK 307 (cały obszar wskazany na załączniku nr 1);**
- 5) **złoże „Wisła I i Wisła II-1” WK 12076 (cały obszar wskazany na załączniku nr 2);**
- 6) **teren i obszar górniczy „Babice I” WK (cały obszar wskazany na załączniku nr 2);**
- 7) **strefa ochronna 50 m od cmentarza;**
- 8) **strefa ochronna 150 m od cmentarza;**
- 9) **obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.**

3. Następujące elementy, występujące na załączniku nr 1 oraz 2 do niniejszej uchwały, **posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu**:

- 1) **linia najwyższych napięć 400kV;**
- 2) **linia wysokiego napięcia 220kV.**

§ 3. 1. Ilekroć w tekście planu jest mowa o:

- 1)  **błękitno-zielonej infrastrukturze**  – 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, ronda filtrujące itp.;
- 2)  **dachu płaskim**  – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku 0°-12°;
- 3)  **dojazdach niewyznaczonych**  – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 4)  **drogach wewnętrznych**  – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do dróg publicznych; wrysowane lub nie wrysowane na Rysunku planu, w tym zaliczone do terenu komunikacji wewnętrznej;
- 5)  **działce budowlanej**  – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130);
- 6)  **nieprzekraczalnej linii zabudowy**  – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych lub rozbudowywanych budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią (na odległość nie większą niż 1,0 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów i wykuszy;
- 7)  **powierzchni całkowitej zabudowy**  – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku. Do powierzchni całkowitej zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 8)  **powierzchni zabudowy**  - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 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 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.);
- 12)  **strefie**  – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną ze względu na charakterystyczne cechy i wskazaną na Rysunku planu. W strefie obowiązują, oprócz ustaleń określonych dla danego przeznaczenia terenu, dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania;
- 13)  **terenie**  – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 14)  **usługach handlu wielkopowierzchniowego**  – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 16) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 17) **wysokości zabudowy:**
- a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2022 poz. 1225),
- b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu danego obiektu;
- 17) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
- a) budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia niniejszego planu w życie,
- b) budynek lub budowlę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych lub realizowaną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem niniejszego planu w życie.
2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.
3. Pojęcia użyte w niniejszym planie, których znaczenie definiują akty prawne, należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Ochrona przeciwpożarowa i przeciwdziałanie nadzwyczajnym zagrożeniom**

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten (z zastrzeżeniem **ust. 3** i **ust. 4** oraz **§ 10**) nie dotyczy następujących przedsięwzięć:

- 1) dróg publicznych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych;
- 4) sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji;
- 5) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 6) obiektów i urządzeń melioracji;
- 7) parkingów lub zespołów parkingów;
- 8) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
- 9) poszukiwania i rozpoznawania i wydobywania kopaliny;
- 10) inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

3. Inwestycje wymienione w **ust. 2 pkt 1-9** nie mogą być lokalizowane w terenie **1-3L**.

4. Inwestycje wymienione w **ust. 2 pkt 2-6** oraz **pkt 8-10**, mogą być realizowane w terenach **1-5RN**,

**1-3ZN** na gruntach rolnych, nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

5. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, ponadnormatywnego hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

6. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz zaplecza sanitarnego w terenach **1-3CC**.

7. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z Rysunkiem planu.

**§ 5. 1.** Jako **przestrzenie publiczne** wskazuje się tereny: **1UK, 1UZ-UE, 1UB-UA, 1-3CC**.

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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

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

- 1) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi, a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 3) minimalna szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego - nie mniejsza niż 18 metrów;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym dla zabudowy:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

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

- 1) **w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**
  - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zapewnienie wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
  - c) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) **w zakresie ochrony przed zagrożeniem osuwaniem się mas ziemnych, erozją gleb i powodzią:**
  - a) na terenie objętym planem nie stwierdzono występowania czynnych osuwisk ani obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - b) na terenie objętym planem nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 8. Za zgodne z planem uznaje się:**

- 1) wykorzystywanie w sposób dotychczasowy terenów oraz istniejących obiektów budowlanych, których przeznaczenie plan zmienia, 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, o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wytyczenie nowych szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 4) wykorzystanie dla lokalizacji szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie wskazanych na Rysunku planu dróg stanowiących dojazdy do gruntów rolnych;
- 5) budowę, przebudowę i modernizację sieci, obiektów i urządzeń melioracji;
- 6) lokalizację błękitno – zielonej infrastruktury (o ile jej lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu);
- 7) kształtowanie zieleni towarzyszącej drogom publicznym i wewnętrznym, w szczególności w postaci nasadzeń szpalerów drzew, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego.

**§ 9. 1. Dla zabudowy istniejącej, położonej we wszystkich terenach objętych planem, za zgodne z planem uznaje się:**

- 1) przebudowę i remont;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w celu dostosowania do wymagań technologicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej formie;
- 4) zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, na zgodną z ustaleniami dla kategorii terenu, w której położony jest dany budynek; dopuszcza się utrzymanie istniejącej bryły, materiału i kolorystyki.

**2. Ponadto, dla zabudowy istniejącej, za zgodne z planem uznaje się:**

- 1) położonej w terenach **1-5MNW, 1-7MNW-U, 1-3U, 1-5UHD-UL, 1UZ-UE, 1UZ-UA, 1UK, 1UB-UA** – nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **pkt 2-5**;
- 2) położonej w terenach **1-5MNW, 1-7MNW-U, 1-3U, 1-5UHD-UL, 1UZ-UE, 1UZ-UA, 1UK, 1UB-UA** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
- 3) położonej w terenach **1-5MNW, 1-7MNW-U, 1-3U, 1-5UHD-UL, 1UZ-UE, 1UZ-UA, 1UK, 1UB-UA** – bez względu na ograniczenia wynikające z ustaleń planu – rozbudowę budynków w zakresie ich docieplenia lub wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) położonej w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi drogi **4KDZ** – nadbudowę istniejących budynków wyłącznie w sytuacji konieczności zmian dachu, jednak nie więcej niż do 1,5 m; nie dopuszcza się przekroczenia wysokości ustalonej dla poszczególnych kategorii terenów; obowiązuje zachowanie regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) położonej w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **1-4KDZ, 1-8KDD** a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy – nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków; obowiązuje zakaz rozbudowy ww. budynków w stronę osi tych dróg.

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.**

**Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 10. 1.** Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczony na Rysunku planu obszar położony w granicach **Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego**.

2. W granicach obszaru wskazanego w **ust. 1** obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z planu ochrony **Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego**.

3. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczony na Rysunku planu obszar położony w granicach **otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego**.

4. W granicach obszaru wskazanego w **ust. 3** obowiązują przepisy odrębne określające zasady jego ochrony.

**§ 11. 1.** Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczony na Rysunku planu obszar położony w granicach **otuliny rezerwatu „Lipowiec”**.

2. W granicach otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec” obowiązują przepisy odrębne.

**§ 12. 1.** Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **strefa ochrona 50 m od cmentarza**.

2. W strefie ochronnej wskazanej w **ust. 1**, utrzymuje się istniejącą zabudowę z zakazem nadbudowy i rozbudowy zabudowań mieszkalnych.

3. W obrębie strefy ochronnej wskazanej w **ust. 1** obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane ujęcia wód, zakłady żywienia zbiorowego oraz zakłady produkujące i przechowujące artykuły żywnościowe.

4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **strefa ochronna 150 m od cmentarza**. W obrębie tej strefy obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane ujęcia wód.

5. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 4**, w obszarze położonym w odległości od 50 do 150 m od cmentarza, lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywności jest możliwe pod warunkiem podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej z ujęć zlokalizowanych poza strefą.

**§ 13. 1.** Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **złoże „Wisła I i Wisła II” WK 307 (cały obszar wskazany na załączniku nr 1)** oraz **złoże „Wisła I i Wisła II-1” WK 12076 (cały obszar wskazany na załączniku nr 2)**.

2. W granicach złóż wskazanych w **ust. 1** obowiązują przepisy odrębne.

**§ 14. 1.** Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **teren górniczy „Babice I” WK (cały obszar wskazany na załączniku nr 2)**. Na obszarze tym obowiązują zasady wydobywania kopaliny zgodnie z koncesją.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **obszar górniczy „Babice I” WK (cały obszar wskazany na załączniku nr 2)**. Na obszarze tym obowiązują zasady wydobywania kopaliny zgodnie z koncesją.

3. Cały obszar wskazany na załączniku nr 2 może być poddany deformacjom odpowiadającym I, II i III kategorii terenu górniczego.

**§ 15.** W zakresie **ochrony krajobrazu** obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z regulacjami zawartymi w Rozdziale III - Ustalenia szczegółowe.

**§ 16. W zakresie ochrony przyrody i środowiska** obowiązują ponadto następujące zasady:

- 1) zachowanie istniejących cieków i rowów wraz z ich obudową biologiczną;
- 2) dopuszcza się techniczne umocnienie koryt rowów w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz realizacją przepustów, wykonaniem wylotów kanalizacji i przejść sieci infrastruktury;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków od linii rozgraniczających terenów **1-3L** w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych;
- 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 przepisach odrębnych.

**§ 17.** W zakresie **ochrony akustycznej**, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolami:

- 1) **1-5MNW** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”;
- 2) **1-7MNW-U, 1U, 1-5UHD-L, 1UZ-UA, 1UK, 1UB-UA** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
- 3) **1UZ-UE** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,  
zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego**

**§ 18. 1.** Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu, został wskazany **obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków** - dom nr 144 z 1925 r., podlegający prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych.

2. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektu zabytkowego wymienionego w **ust. 1**:

- 1) zakazuje się przekształceń obiektu oraz jego bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektu;
- 2) dopuszcza się przebudowę oraz zmianę funkcji obiektu zabytkowego przy zachowaniu cech stylowych i detalu architektonicznego;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego poddasza z zachowaniem geometrii dachu oraz kąta nachylenia głównych połaci.

3. Wykreślenie z lub włączenie obiektu do gminnej ewidencji zabytków lub zmiana numeracji budynków nie powoduje konieczności zmiany planu.

4. W przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków, dla nowej zabudowy powstającej w jego miejsce, nie obowiązują ograniczenia określone w **ust. 2**.

### **Zasady przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego, zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej**

#### **§ 19. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:**

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowią drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu **1-4KDZ, 1-8KDD**; uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne **1-4KR**;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogi **1-4KDZ**;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną z możliwością remontu i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w Rozdziale III, realizowane mają być na działce lub działkach objętych projektem zagospodarowania, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 5) obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej w Rozdziale III liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej): min. 1% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu ale nie mniej niż 1 miejsce, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 6) obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych wskazanych w Rozdziale III 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.

#### **§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 2) główne źródło zasilania w wodę stanowić będzie gminna sieć wodociągowa (rurociągi o średnicach 40-200 mm);
- 3) dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów;

- 4) dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę istniejących systemów wodociągowych, podłączenie dodatkowego lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu oraz stosowanie ujęć indywidualnych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;
- 6) nowo projektowane sieci wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 7) 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;
- 8) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 21. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych:**

- 1) utrzymuje się istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o gminny system kanalizacji;
- 3) gminną sieć kanalizacyjną stanowiąc będą rurociągi o średnicach 110 - 300 mm; dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz stosowanie rozwiązań alternatywnych uwarunkowanych możliwościami technicznymi oraz rachunkiem ekonomicznym;
- 5) w terenach wyposażonych w sieci kanalizacyjne, warunkiem realizacji nowej zabudowy jest podłączenie nowo powstających obiektów budowlanych do sieci kanalizacji gminnej;
- 6) w przypadkach braku sieci lub braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, lub braku możliwości zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 7 oraz pkt 8;
- 7) przy wprowadzaniu do kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych obowiązuje zredukowanie zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 9) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu lub poprzez odprowadzenie do kanalizacji, cieku, rowu z uwzględnieniem rozwiązań:
  - a) zwiększających retencję oraz spowalniających odpływ wody do odbiornika,
  - b) pozwalających na przesiąkanie wody go gruntu,
  - c) polegających na odprowadzaniu wód opadowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów lub cieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby;
- 11) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane (strefy zagrożenia wybuchem) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nowo projektowane sieci gazowe należy prowadzić 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, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 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 należy pozostawić strefy techniczne;
- 4) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć wskazuje się strefy techniczne:
  - a) dla linii 400 kV – pas o szerokości 60 m (po 30 m z każdej strony od osi linii),
  - b) dla linii 220 kV – pas o szerokości 50 m (po 25 m z każdej strony od osi linii);
- 5) w zasięgu stref wskazanych w **pkt 3** obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz wznoszenia innych budynków i budowli, które mogłyby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w nich ludzi,
  - c) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej (w tym nowych zalesień),
  - d) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 6) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii energetycznych o których mowa w **pkt 4** dopuszcza się lokalizację budynków i budowli w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technicznych tych linii;
- 7) dopuszcza się budowę napowietrznych i podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnątrzowych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu. Na obszarze objętym planem dopuszcza się ponadto lokalizację podziemnych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 i więcej kV;
- 8) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) utrzymuje się istniejące systemy grzewcze oraz dopuszcza się ich remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz budowę lokalnych sieci ciepłowniczych z zastrzeżeniem § 27;
- 3) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska.

**§ 25. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji oraz rozbudowy sieci telekomunikacyjnych:**

- 1) utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne oraz dopuszcza się ich remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 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) w terenach **1-5MNW** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) nowo projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne należy prowadzić 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) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru oraz pozyskiwanej z biogazu;
- 3) lokalizację pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie w terenach **1-5MNW**, **1-7MNW-U**, **1U**, **1-5UHD-UL**, **1UZ-UE**, **1UZ-UA**, **1UB-UA** (z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na obiekcie ujętym w gminnej ewidencji zabytków, wskazanym na Rysunku planu.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 28. 1.** W przeznaczeniu terenów **1-5MNW**, **1-7MNW-U**, **1-3U**, **1-5UHD-UL**, **1UZ-UE**, **1UZ-UA**, **1UK**, **1UB-UA** mieści się lokalizacja:

- 1) miejsc do parkowania;
- 2) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) dojazdów niewyznaczonych;
- 5) błękitno-zielonej infrastruktury.

**§ 29. 1.** Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ**, oznaczone symbolami **1-5MNW**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ciepłownictwa oraz gospodarki odpadami;
- 4) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
  - a) wiat i altan,
  - b) budynków gospodarczych;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w terenie **1MNW** – 40%,
  - b) w pozostałych terenach – 50%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) w terenie **3MNW** – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w pozostałych terenach – 800 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości – minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego – dodatkowo minimum 1 miejsce.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w terenie **2MNW**, **3MNW** – 150 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych – 7,0 m,
  - b) dla pozostałych budynków w terenie **3MNW** – 7,5 m,
  - c) dla pozostałych budynków w terenach **1-2MNW** oraz **4-5MNW** – 9,0 m,
  - d) dla innych obiektów budowlanych w terenie **2MNW**, **3MNW** – 10,0 m,
  - e) dla innych obiektów budowlanych w pozostałych terenach – 12,0 m;
- 3) w terenach **2-3MNW** - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 37°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 5**, **pkt 6**);
- 4) w terenach **1MNW** oraz **4-5MNW** - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 5**, **pkt 6**);
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na garażach (w tym części garażowej budynku), gankach, wiatkach, altanach;
- 6) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
- 7) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 8) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 9) minimalna długość najwyżej położonej kalenicy dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości elewacji;
- 10) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
- 11) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
- 12) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
  - b) dachy w terenach **1MNW**, **5MNW**, **4MNW** – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
  - c) dachy w terenach **2MNW**, **3MNW** – odcienie brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

**§ 30. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG, oznaczone symbolami 1-7MNW-U.**

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

- 1) teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego, usług nauki, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego.

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
  - a) wiat, altan,
  - b) budynków gospodarczych;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) w terenie **6MNW-U** – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) w pozostałych terenach – 600 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo minimum 1 miejsce na 1 lokal;
- 2) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsca na 3 zatrudnionych;
- 3) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w **pkt 2** – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9** oraz **§ 18**):

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może przekraczać 200 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych – 7,0 m,
  - b) dla pozostałych budynków – 9,0 m,
  - c) dla innych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 4, pkt 5**);
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na garażach (w tym części garażowej budynku), gankach, wiatkach, altanach,

- 5) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
- 6) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 7) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 8) minimalna długość najwyżej położonej kalenicy dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości elewacji;
- 9) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 10) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
- 11) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) ściany – odcienie bieli kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
  - b) dachy – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

**§ 31. 1. Wyznacza się TERENY USŁUG, oznaczone symbolami 1-3U.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji.

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w terenach **1U**, **3U** – 30%,
  - b) w terenie **2U** – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości: minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - jednak nie mniej niż 1 miejsce.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9**):

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 200 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków w terenie **1U** – 11,0 m,
  - b) dla budynków w terenach **2U**, **3U** – 9,0 m,
  - c) dla innych obiektów budowlanych w terenie **2U** – 10,0 m,
  - d) dla innych obiektów budowlanych w pozostałych terenach – 12,0 m;

- 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$  (z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla ganków;
- 5) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 6) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 7) minimalna długość najwyżej położonej kalenicy dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości elewacji;
- 8) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 9) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
- 10) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
  - b) dachy w terenie 2U – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
  - c) dachy w terenach 1U, 3U – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

**§ 32. 1. Wyznacza się TEREN USŁUG HANDLU DETALICZNEGO LUB USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH, oznaczone symbolami 1-5UHD-UL.**

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

- 1) teren usług handlu detalicznego;
- 2) teren usług rzemieślniczych.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 oraz ust. 2 pod:

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w ust. 1 oraz ust. 2 mieści się lokalizacja:
  - a) garaży,
  - b) budynków gospodarczych;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w terenach 2UHD-UL, 3UHD-UL – 20%,
  - b) w pozostałych terenach – 30%;
- 5) minimalna wielkość działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:

- 1) minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych ale nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9):
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla garaży, budynków gospodarczych – 7,0 m,
    - b) dla pozostałych budynków – 9,0 m,
    - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
  - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°-45° (z zastrzeżeniem pkt 3);
  - 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla ganków i garaży;
  - 4) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
  - 5) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
  - 6) minimalna długość najwyżej położonej kalenicy dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości elewacji;
  - 7) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
  - 8) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
  - 9) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
    - b) dachy – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

**§ 33.1. Wyznacza się TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ LUB USŁUG EDUKACJI, oznaczony symbolem 1UZ-UE.**

2. Wyznacza się **TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI, oznaczony symbolem 1UZ-UA.**

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

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) teren usług edukacji.

4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 2** pod:

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) teren usług biurowych i administracji.

5. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** oraz **ust. 2** pod:

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

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w przeznaczeniu terenu **1UZ-UE** mieści się lokalizacja boisk i hal sportowych;

- 2) w przeznaczeniu terenu **1UZ-UA** mieści się lokalizacja garaży;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w terenie **1UZ-UE** – 0,7,
  - b) w terenie **1UZ-UA** – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w terenie **1UZ-UE** – 30%,
  - b) w terenie **1UZ-UA** – 20%.

7. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:

- 1) minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych (z zastrzeżeniem **pkt 2**);
- 2) dla hal sportowych - minimum 10 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 12,0 m; dopuszcza się zwiększenie tej wysokości do 14,0 m dla obiektów typu hale sportowe, baseny,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 3**);
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w terenie **1UZ-UE**;
- 4) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 5) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 7) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
- 8) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
  - b) dachy – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

**§ 34.** 1. Wyznacza się **TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI**, oznaczony symbolem **1UK**.

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

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków innych niż stanowiących obiekty skansenu architektury;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.
5. Utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m (z zastrzeżeniem **pkt 2**);
  - 2) forma budynków - zgodnie z ich zabytkowym charakterem.

**§ 35. 1. Wyznacza się TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI, oznaczony symbolem 1UB-UA.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) teren usług biurowych i administracji.

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów w ilości: minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych oraz dodatkowo – minimum 1 miejsce na każdy wóz strażacki.

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9):

- 1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° lub dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 5) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
- 6) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
  - b) dachy – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

**§ 36. 1. Wyznacza się:**

- 1) **TERENY DRÓG ZBIORCZYCH**, oznaczone symbolami **1-4KDZ** (drogi publiczne);
- 2) **TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH**, oznaczone symbolami **1-8KDD** (drogi publiczne);
- 3) **TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ**, oznaczone symbolami **1-4KR**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) terenów **1-4KDZ** – pod teren dróg zbiorczych;
- 2) terenów **1-8KDD** – pod teren dróg dojazdowych;
- 3) terenów **1-4KR** – pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

4. W przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:

- 1) wyposażenia towarzyszącego, dostosowanego do klasy i przeznaczenia drogi wraz z infrastrukturą drogową i urządzeniami służącymi organizacji ruchu oraz ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
- 2) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) obiektów małej architektury.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

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

**§ 37. 1. Wyznacza się TERENY PARKINGÓW**, oznaczone symbolami **1-3KOP**.

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

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji budynków oraz parkingów wielopoziomowych;
- 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem **pkt 1**) mieści się lokalizacja:
  - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 38. 1. Wyznacza się TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY**, oznaczone symbolami **1-5RN**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych 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 terenów wymienionych 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 wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
- b) obiektów i urządzeń melioracji.

**§ 39. 1.** Wyznacza się **TERENY LASÓW**, oznaczone symbolami **1-3L**.

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

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren wód powierzchniowych śródlądowych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów.

**§ 40. 1.** Wyznacza się **TERENY ZIELENI NATURALNEJ**, oznaczone symbolami **1-3ZN**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren zieleni naturalnej.

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

- 1) teren gruntów rolnych z zakazem zabudowy;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem **pkt 1**) mieści się lokalizacja obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

**§ 41. 1.** Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ**, oznaczony symbolem **1ZP**.

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

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

- 1) teren komunikacji pieszej;
- 2) teren zieleni naturalnej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 2) w przeznaczeniu terenu wymienionego w **ust. 1** (z zastrzeżeniem **pkt 1**) mieści się lokalizacja:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

**§ 42. 1.** Wyznacza się **TERENY CMENTARZY CZYNNYCH**, oznaczone symbolami **1-3CC**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod tereny cmentarza czynnego.

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

- 1) teren usług kultu religijnego;
- 2) teren komunikacji pieszej;
- 3) teren parkingu;

4) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania (z wyłączeniem pól grzebalnych):

1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:

- a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem budynków,
- b) obiektów małej architektury;

2) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania (z wyłączeniem pól grzebalnych):

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,0001.

5. Utrzymuje się istniejącą obsługę w zakresie miejsc parkingowych.

6. Ustala się indywidualne zasady kształtowania zabudowy dla obiektów kultu religijnego.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 43.** Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się na:

- 1) dla terenu **1UK** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 10%; wzrostu wartości nieruchomości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 44.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Babice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Babice

**Iwona Tarabula**

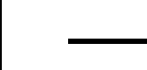
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/71/2024


Rady Gminy Babice

z dnia 27 listopada 2024 r.

**Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rozbudowy cmentarzy położonych w miejscowości Babice i Zagórze****Załącznik nr 1 do Uchwały Nr X/71/2024 Rady Gminy w Babicach z dnia 27 listopada 2024 r.****ELEMENTY STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

 granica obszaru objętego planem








 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

 nieprzekraczalna linia zabudowy

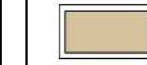




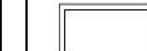

symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:

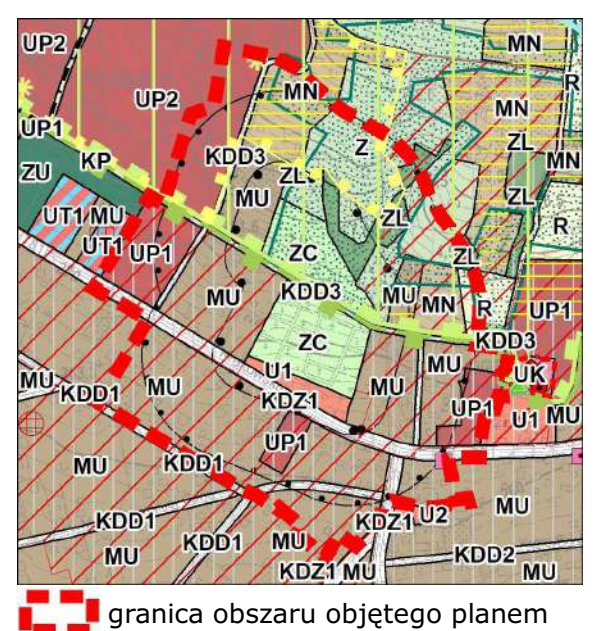
-  1-3MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
-  1-6MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
-  1-2U - tereny usług
-  1-5UHD-UL - tereny usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych
-  1UZ-UE - teren usług nauki lub usług edukacji
-  1UZ-UA - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji
-  1UK - teren usług kultury i rozrywki
-  1UB-UA - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji
-  1-2KDZ - tereny dróg zbiorczych
-  1-5KDD - tereny dróg dojazdowych
-  1-2KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
-  1KOP - teren parkingu
-  1-2RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
-  1-3L - tereny lasów
-  1-2ZN - tereny zieleni naturalnej
-  1ZP - teren zieleni urządzonej
-  1-2CC - tereny cmentarzy czynnych

**ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

-  granica Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego
-  otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego
-  granica otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”
-  złoza „Wisła I i Wisła II” WK 307 (cały obszar wskazany na załączniku nr 1)
-  strefa ochronna 50 m od cmentarza
-  strefa ochronna 150 m od cmentarza
-  obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków





**Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babice Uchwała Nr LIV/414/2022 z dnia 28 września 2022 r.****KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

-  MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
-  MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  UP1, UP2 - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
-  UK - TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEGO
-  U1, U2 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  UT1 - TERENY REKREACJI I TURYSTYKI
-  ZC - TERENY CMENTARZY
-  ZU - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  Z - TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
-  R - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
-  ZL - TERENY LASÓW
-  KD... - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ - KDZ1; KDD1; KDD2; KDD3; KP

**ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW**

-  ZASIĘG KORYTARZA EKOLOGICZNEGO PONADREGIONALNEGO wg PZPVM
-  OBSZAR TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
-  GRANICA OTULINY TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
-  GRANICA OTULINY REZERWATU PRZYRODY „LIPOWIEC”
-  POMNIKI PRZYRODY
-  OBSZARY PLANOWANE DO ZALESIENIA LUB ZADRZEWIENIA wg PLANU OCHRONY TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
-  GRANICE ZŁOŻ SUROWCÓW ENERGETYCZNYCH
-  OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z OTOCZENIEM
-  OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
-  GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ 50 M OD CMENTARZA
-  GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ 150 M OD CMENTARZA
-  OBSZAR REWITALIZACJI
-  OBSZAR ZDEGRADOWANY

**INNE OZNACZENIA**

-  NAJISTOTNIEJSZE PUNKTY WIDOKOWE
-  NAJISTOTNIEJSZE CIEKI WODNE
-  OBSZARY WYMAGAJĄCE ZGODY ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE
-  GRANICE SOŁECTW



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ROZBUDOWY CMENTARZY POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI BABICE I ZAGÓRZE ZAŁĄCZNIK NR 1		
skala 1:1000	GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU mgr Dorota Siles-Dziubek mgr inż. Piotr Ogiński	ZESPÓŁ PROJEKTOWY mgr inż. Ewelina Cieszkowska mgr inż. Anna Przemyszczyńska
data wydruku: 11.2024	INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW biuro do konsultacji: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków	

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Chrzanowie

Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (kod EPSG: 21777)

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla rozbudowy cmentarzy położonych w miejscowości Babice i Zagórze**

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr X/71/2024 Rady Gminy w Babicach  
z dnia 27 listopada 2024 r.**

**ELEMENTY STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa technologiczna linii elektroenergetycznych 220kV i 400kV

symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:

- 4-5MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- 7MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- 3U - teren usług
- 3-4KDZ - tereny dróg zbiorczych
- 6-8KDD - tereny dróg dojazdowych
- 3-4KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- 2-3KOP - tereny parkingów
- 3-5RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- 3ZN - teren zieleni naturalnej
- 3CC - teren cmentarza czynnego

**ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

- otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego
- złożo „Wisła I i Wisła II-1” WK 12076 (cały obszar wskazany na załączniku nr 2)
- teren i obszar górnicy „Babice I” WK (cały obszar wskazany na załączniku nr 2)
- strefa ochronna 50 m od cmentarza
- strefa ochronna 150 m od cmentarza

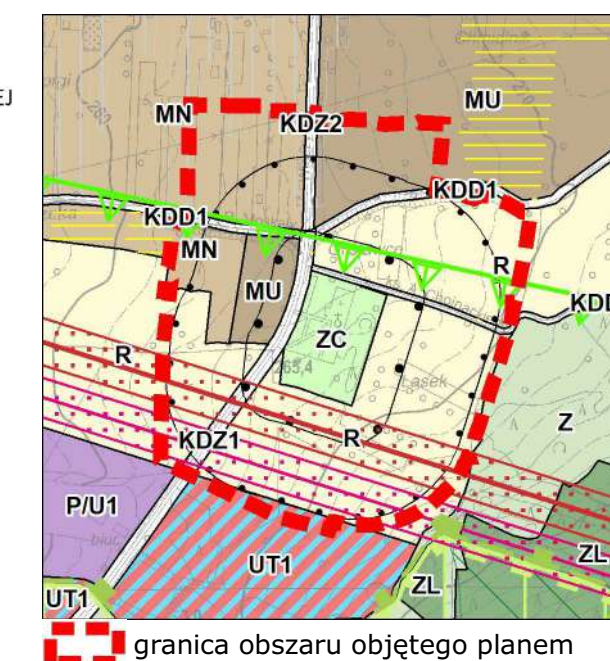
**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU**

- linia najwyższych napięć 400kV
- linia wysokiego napięcia 220kV

**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babice  
Uchwała Nr LIV/414/2022 z dnia 28 września 2022 r.**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UT1 - TERENY REKREACJI I TURYSTYKI
- PU1 - TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- ZC - TERENY CMENTARZY
- Z - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- R - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
- ZL - TERENY LASÓW
- KD... - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ - KDZ1; KDZ2; KDZ1; KDZ3



**ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW**

- ZASIĘG KORYTARZA EKOLOGICZNEGO PONADREGIONALNEGO wg PZPWIM
- OBSZAR TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OTULINY TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- LASY OCHRONNE
- GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE ZŁÓŻ SUROWCÓW ENERGETYCZNYCH
- ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO
- GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ 50 M OD CMENTARZA
- GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ 150 M OD CMENTARZA
- OBSZAR ZDEGRADOWANY

**INNE OZNACZENIA**

- NAPOWIETRZNA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- NAPOWIETRZNA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 400 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- OBSZARY WYMAGAJĄCE ZGODY ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA ROZBUDOWY CMENTARZY  
POKOŹNYCH W MIEJSCOWOŚCI BABICE I ZAGÓRZE  
ZAŁĄCZNIK NR 2

skala 1:1000  
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU mgr inż. Dorota Szelek-Dziubek  
mgr inż. Piotr Opórek  
ZESPÓŁ PROJEKTOWY mgr inż. Ewelina Cierkosz  
mgr inż. arch. Anna Przeciszny

IRMiR  
INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW  
adres do korespondencji: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/71/2024  
Rady Gminy Babice  
z dnia 27 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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 X/71/2024 z dnia 27 listopada 2024 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona 6	uwaga nieuwzględniona 7	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I WYŁOŻENIE</b>							
----	----	----	----	----	----	----	----
<b>II WYŁOŻENIE</b>							
1	27.09.2024	*	obr. Zagórze 1795/2	nieuwzględniona	----	nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.

\*- wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych

---- W trakcie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do niniejszego planu

Przewodnicząca Rady Gminy Babice

**Iwona Tarabula**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/71/2024  
Rady Gminy Babice  
z dnia 27 listopada 2024 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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.

Przy szacowaniu kosztów realizacji inwestycji komunikacyjnych przyjmuje się zbilansowanie kosztów: wykupu gruntów, wybudowania kanalizacji deszczowej w granicach drogi, budowy oświetlenia, wybudowania chodnika obustronnego jak i wymiary szerokości jezdni. Na obszarze planu w części projektu planu dotyczącego miejscowości Zagórze konieczna jest realizacja nowych dróg gminnych KDD.

Również w Zagórzcu wskazane tereny do zainwestowania nie posiadają dostępu do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. Jednak ze względu na zapis projektu planu „w przypadkach braku sieci lub braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, lub braku możliwości zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków” w Prognozie skutków finansowych nie analizuje się kosztów realizacji sieci kanalizacyjnej. Ponadto, na obszarze projektu planu utrzymuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej określone zostały projekcie planu w rozdziale pn. „Zasady przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego, zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej tj. §19-27”.

Według szacunków, gmina poniesie nakłady finansowe związane z budową i rozbudową układu komunikacyjnego (koszt wykupu gruntu pod drogi KDD: 387 720 zł, oraz koszt ich budowy KDD: 448 000 zł). Należy podkreślić, że drogi te są niezbędne dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych.

Przewodnicząca Rady Gminy Babice

**Iwona Tarabula**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr X/71/2024

Rady Gminy Babice

z dnia 27 listopada 2024 roku

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**