

**UCHWAŁA NR XXXVII/321/2021  
RADY GMINY BRZEŹNICA**

z dnia 15 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzezinka,  
Brzeźnica, Chrzastowice, Kossowa, Łączany, Nowe Dwory**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica uchwalonego Uchwałą Nr XVII/158/2016 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 22 czerwca 2016 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXV/354/2018 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 7 czerwca 2018 roku, **RADA GMINY BRZEŹNICA uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzezinka, Brzeźnica, Chrzastowice, Kossowa, Łączany, Nowe Dwory, obejmujący obszar tych miejscowości w granicach administracyjnych, określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej planem.

**§ 2.** Integralną częścią planu są:

- 1) **Załącznik nr 1** – rysunek planu: w skali 1:2000, składający się z dwudziestu ośmiu ponumerowanych arkuszy;
- 2) **Załącznik nr 2** zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **Załącznik nr 3** zawierający rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowemu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu o określonym sposobie zagospodarowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalne zbliżenie budynku do dróg publicznych, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię: schodów, ganków, daszków, okapów, wykuszy, balkonów, gzymsów i ryzalitów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,2 m;
- 5) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 6) **budynkach gospodarczych** – rozumie się przez to również budynki inwentarskie;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to działalność, niewymienioną w przepisach dotyczących określania rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko, a ponadto działalność niewywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi i zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, hałasu i drgań (wibracji), zanieczyszczenia powietrza, odorów;

- 8) **uciażliwości** – rozumie się przez to zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi lub zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i drgania (wibracje), zanieczyszczenie powietrza, odory;
- 9) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący łącznie: obszary położone w międzywalu rzeki Wisły i jej dopływów Brodawka i Grabarka oraz pokazane na mapach zagrożenia powodziowego obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat a także szczególnego zagrożenia powodzią Q1, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, których zasięgi zostały wskazane na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego;
- 10) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10** – należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%), którego granica została wskazana na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;
- 11) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1** – należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), którego granica została wskazana na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;
- 12) **obszarze wystąpienia powodzi Q0,2** – należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%), którego granica została wskazana na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;
- 13) **obszarze w zasięgu zagrożenia powodzią Q1 określonym dla scenariusza całkowitego zniszczenia wału przecipowodziowego** – należy przez to rozumieć obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przecipowodziowego, którego zasięg został wskazany na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;
- 14) **osuwiskach okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi** – należy przez to rozumieć tereny tych osuwisk oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, których zasięgi zostały wskazane na rysunku planu na podstawie opracowania pn. „System Osłony Przeciwośuwiskowej” („SOPO”).

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 4. 1. Następujące elementy, **występujące** na rysunku planu, są **ustaleniami obowiązującymi** niniejszego planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, o których mowa w § 5, pkt. 1 niniejszej uchwały;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od cmentarzy, o których mowa w § 5, pkt. 3 niniejszej uchwały;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7, pkt. 1 niniejszej uchwały;
- 6) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7, pkt. 3 niniejszej uchwały;
- 7) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania, do których dodaje się na początku symbol cyfrowy oznaczający kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych:
  - a) **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MU** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) **RM** – Tereny zabudowy zagrodowej,

- d) **RU** – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych,
- e) **U1** – Tereny usług publicznych,
- f) **U2** – Tereny usług komercyjnych,
- g) **U3** – Tereny usług kultu religijnego,
- h) **P** – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- i) **PG** – Tereny eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,
- j) **US1** – Tereny usług sportu,
- k) **US2** – Tereny usług wypoczynku i rekreacji,
- l) **ZP1** – Tereny zespołów dworsko-parkowych,
- m) **ZP2** – Tereny zieleni urządzonej,
- n) **ZC** – Tereny cmentarzy,
- o) **KDG** – Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej,
- p) **KDZ** – Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- q) **KDL** – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- r) **KDD** – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- s) **KDW1** – Tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m,
- t) **KDW2** – Tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m,
- u) **KDX** – Tereny ścieżek rowerowych,
- v) **KK** – Tereny komunikacji kolejowej,
- w) **KU1** – Tereny parkingów,
- x) **W** – Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę,
- y) **K** – Tereny infrastruktury technicznej – odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,
- z) **E** – Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w energię elektryczną,
- aa) **G** – Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w gaz,
- bb) **H** – Tereny infrastruktury technicznej – obsługa gospodarki wodnej,
- cc) **RR** – Tereny gospodarki rybackiej,
- dd) **ZL** – Tereny leśne,
- ee) **ZE** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych,
- ff) **R/ZL** – Tereny rolne z możliwością zalesienia,
- gg) **R** – Tereny rolne,
- hh) **WS** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Następujące elementy niewystępujące na rysunku planu są **ustaleniami obowiązującymi niniejszego planu:**

- 1) minimalne odległości nowych ogrodzeń i nowej zabudowy od działek ewidencyjnych zaliczonych do kategorii gminnych dróg publicznych, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr” i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL lub KDD, o których mowa w § 5, pkt. 2 niniejszej uchwały;
- 2) minimalne odległości nowych ogrodzeń i nowej zabudowy od dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2, o których mowa w § 5, pkt 4 niniejszej uchwały;

- 3) minimalne odległości nowych ogrodzeń i nowej zabudowy od działek ewidencyjnych będących we własności lub we władaniu gminy, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr” i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 i KDW2, o których mowa w § 5, pkt 5 niniejszej uchwały;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem WS, o których mowa w § 5, pkt 6 niniejszej uchwały;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych nie wyznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 5, pkt 7 niniejszej uchwały;
- 6) nieprzekraczalne linie ogrodzeń trwałych od brzegu wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem WS oraz od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych nie wyznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 5, pkt 8 niniejszej uchwały;
- 7) nieprzekraczalne linie ogrodzeń nietrwałych od brzegu wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem WS oraz od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych nie wyznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 5, pkt 9 niniejszej uchwały.

3. Następujące elementy występujące na rysunku planu są **informacjami dodatkowymi, niestanowiącymi ustaleń niniejszego planu:**

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 4) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 5) obszar w zasięgu zagrożenia powodzią Q1 określony dla scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 6) wały przeciwpowodziowe rzeki Wisły oraz potoków Brodawka i Grabarka;
- 7) granica strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej i odwodnej (50 m);
- 8) obszary polderów służących ochronie przeciwpowodziowej;
- 9) osuwiska aktywne, okresowo aktywne i nieaktywne;
- 10) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 11) pomniki przyrody;
- 12) granica udokumentowanego złoża surowców mineralnych: złoża węgla kamiennego „Spytkowice”;
- 13) granica udokumentowanego złoża surowców mineralnych: złoża kruszywa naturalnego „Rusocice Gary”;
- 14) granica udokumentowanego złoża surowców mineralnych: złoża kruszywa naturalnego „Łączany-Wiślisko”;
- 15) granica terenu górniczego „Rusocice – Gary II”;
- 16) granica obszaru górniczego „Rusocice – Gary II”;
- 17) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 18) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych;

- 19) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 20) strefy ochrony pośredniej ujęć wody w Brzeźnicy;
- 21) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych (50 m);
- 22) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych (150 m);
- 23) strefa techniczna wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV;
- 24) strefa techniczna wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 25) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia 500 mm;
- 26) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia 250 mm;
- 27) strefy kontrolowane wokół istniejących gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych;
- 28) granice terenów zamkniętych;
- 29) włączenie do drogi krajowej drogi wewnętrznej 6KDW2.5;
- 30) orientacyjne linie rozgraniczające dróg w terenach kolejowych;
- 31) granice administracyjne miejscowości.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, określające dopuszczalne położenie nowych budynków od dróg publicznych;
- 2) w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę, przylegających do działek ewidencyjnych zaliczonych do kategorii gminnych dróg publicznych, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr” i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL lub KDD, obowiązuje lokalizacja nowych ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 6 m i lokalizacja nowych budynków w odległości nie mniejszej niż 9 m od linii wyznaczającej środek działek ewidencyjnych;
- 3) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od cmentarzy, określające dopuszczalne położenie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, studzien i miejsc służących do czerpania wody dla picia i potrzeb gospodarczych od granic cmentarzy, za wyjątkiem ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, dla których odległość nie może być mniejsza niż 500 m od granicy cmentarza;
- 4) ustala się minimalne odległości nowych ogrodzeń i nowej zabudowy od istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2 wyznaczonych na rysunku planu, określające dopuszczalne położenie nowych ogrodzeń i nowych budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę, mierzone osi tych dróg:
  - a) drogi wewnętrzne KDW1 o szerokości 8 m - odległość ogrodzeń: minimum 4 m, odległość budynków: minimum 8 m,
  - b) drogi wewnętrzne KDW2 o szerokości 6 m - odległość ogrodzeń: minimum 3 m, odległość budynków: minimum 7 m;
  - c) dopuszcza się zmniejszenie odległości ogrodzeń i budynków, o których mowa w lit. a i b wyłącznie w sytuacji nawiązania lokalizacji projektowanego ogrodzenia lub projektowanego budynku do istniejącego ogrodzenia lub istniejącego budynku na sąsiedniej działce budowlanej przylegającej do tej samej drogi wewnętrznej pod warunkiem, że nie naruszy to warunków technicznych drogi wewnętrznej;
- 5) w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę, przylegających do działek ewidencyjnych będących we własności lub we władaniu gminy, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr” i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 lub KDW2, obowiązuje lokalizacja nowych ogrodzeń i nowych budynków zgodnie z ustaleniami pkt 4, lit a, przy czym w tym przypadku minimalne odległości ogrodzeń i minimalne odległości budynków, określone w pkt 4, lit a, należy mierzyć od linii wyznaczającej środek działek ewidencyjnych;

- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od śródlądowych wód powierzchniowych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem WS, w odległości 15 m od linii rozgraniczających tereny WS; w terenach pomiędzy tymi liniami a liniami rozgraniczającymi tereny WS nie dopuszcza się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, nie wyznaczonych na rysunku planu, w odległości 5 m od ich brzegu; w terenach pomiędzy tymi liniami a brzegiem śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, nie dopuszcza się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie ogrodzeń trwałych od śródlądowych wód powierzchniowych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem WS w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny WS oraz nieprzekraczalne linie ogrodzeń trwałych od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, nie wyznaczonych na rysunku planu, w odległości 5 m od ich brzegu; w terenach pomiędzy tymi liniami a wymienionymi w pkt 9 nieprzekraczalnymi liniami ogrodzeń nietrwałych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń niezwiązanych na trwałe z podłożem, łatwych do demontażu;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie ogrodzeń nietrwałych od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem WS w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających tereny WS oraz nieprzekraczalne linie ogrodzeń nietrwałych od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, nie wyznaczonych na rysunku planu, w odległości 1,5 m od ich brzegu; w terenach pomiędzy tymi liniami a liniami rozgraniczającymi tereny WS lub w terenach pomiędzy tymi liniami a brzegiem śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, zabrania się grodzenia nieruchomości.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) na całym obszarze objętym niniejszym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM i RU, uciążliwość będąca wynikiem działalności związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, działalności usługowej lub działalności produkcyjnej nie może wykraczać poza granice działki lub działek, na których jest prowadzona;
- 2) na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje nakaz wyposażenia nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej w urządzenia do odprowadzania ścieków oraz nakaz podłączenia jej do sieci kanalizacyjnej w terenach objętych systemami odprowadzania i oczyszczania ścieków; w terenach, na których nie funkcjonują systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków, do czasu ich realizacji, możliwe jest stosowanie tymczasowych rozwiązań wymienionych w § 13, pkt. 3, lit. c niniejszej uchwały;
- 3) na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje zakaz wprowadzania do środowiska ścieków nieczyszczonych;
- 4) na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje stosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia opartych na najlepszych, dostępnych technikach;
- 5) we wszystkich terenach, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 7 niniejszej uchwały, dopuszcza się roboty związane z utrzymaniem cieków wodnych przepływających przez te tereny, zgodnie z obowiązkami administratorów wód określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje zachowanie ciągłości cieków wodnych (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu).

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz obszary stanowiące otoczenie tych obiektów, którymi są:
  - a) zespół dworski (nr rejestru: A-425/87) obejmujący budynek dworu i spichlerz oraz park (nr rejestru: A-516/87) w Brzeźnicy,
  - b) park dworski (nr rejestru: 264 z 21.09.1948 r., LKS-I-4-14/48(B)) w Kossowej;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1, ustanawia się następujące zasady ich ochrony:
  - a) zakazuje się przekształcania istniejącej substancji zabytkowej, budynków, obiektów małej architektury, układów zabudowy, układów dróg i ciągów pieszych oraz założeń zieleni,
  - b) nakazuje się wykonywanie nowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie w wersji kablowej;
- 3) wyznacza się na rysunku planu obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) Figura Chrystusa i Św. Jana Nepomucena w Brzeźnicy, oznaczone na rysunku planu nr 8,
  - b) spichlerz w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 9,
  - c) figura Serca Pana Jezusa w Brzeźnicy, oznaczona na rysunku planu nr 10,
  - d) krzyż żeliwny na kamiennym postumencie w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 11,
  - e) figura Najświętszej Marii Panny w Brzeźnicy, oznaczona na rysunku planu nr 12,
  - f) kapliczka w Brzeźnicy, oznaczona na rysunku planu nr 13,
  - g) figura Św. Floriana w Brzeźnicy, oznaczona na rysunku planu nr 14,
  - h) figura Św. Antoniego Padewskiego w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 15,
  - i) figura Chrystusa Nazareńskiego w Brzeźnicy, oznaczona na rysunku planu nr 16,
  - j) kapliczka w Brzeźnicy, oznaczona na rysunku planu nr 17,
  - k) budynek stacji PKP w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 18,
  - l) budynek poczty w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 19,
  - m) budynek przedszkola w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 20,
  - n) budynek biblioteki w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 21,
  - o) most w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 22,
  - p) most w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 23,
  - q) budynek punktu sprzedaży i skupu w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 24,
  - r) młyn w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 25,
  - s) budynek nr 6 w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 26,
  - t) budynek nr 10a w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 27,
  - u) budynek nr 11 w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 28,
  - v) budynek nr 41 w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 29,
  - w) budynek nr 42 w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 30,
  - x) budynek (restauracja) nr 44 w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 31,
  - y) budynek nr 46 w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 32,
  - z) budynek nr 52 w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 33,
  - aa) budynek dawnego Zarządu Dróg Wodnych w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 34,
  - bb) budynek nr 184 w Brzeźnicy, oznaczony na rysunku planu nr 35,

- cc) stodoła w Brzeźnicy, oznaczona na rysunku planu nr 36,
- dd) figura z piaskowca w Kossowej, oznaczona na rysunku planu nr 49,
- ee) kapliczka w Kossowej, oznaczona na rysunku planu nr 50,
- ff) budynek dworu w Kossowej, oznaczony na rysunku planu nr 51,
- gg) budynek dworcówki w Kossowej, oznaczony na rysunku planu nr 52,
- hh) figurka Matki Boskiej w Łączanach, oznaczona na rysunku planu nr 53,
- ii) krzyż w Nowych Dworach, oznaczony na rysunku planu nr 69,
- jj) karczma nr 75 w Nowych Dworach, oznaczona na rysunku planu nr 70,
- kk) budynek dworku w Nowych Dworach, oznaczony na rysunku planu nr 71;

4) dla obiektów wymienionych w pkt 3 ustanawia się następujące zasady ich ochrony:

- a) zakazuje się przekształcania budynków zabytkowych, obiektów zabytkowych oraz zabytkowych obiektów małej architektury powodującego obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
- b) dopuszcza się remonty budynków zabytkowych, obiektów zabytkowych oraz zabytkowych obiektów małej architektury pod warunkiem zachowania ich formy, gabarytów i detali architektonicznych,
- c) na działkach, na których znajdują się budynki zabytkowe, obiekty zabytkowe lub zabytkowe obiekty małej architektury zakazuje się:
  - lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynku zabytkowym, obiekcie zabytkowym lub zabytkowym obiekcie małej architektury reklam lub innych tablic niezwiązanych z funkcją budynku lub obiektu małej architektury,
  - lokalizowania roślinności, urządzeń, budynków i innych obiektów budowlanych przesłaniających fasadę budynku zabytkowego, obiektu zabytkowego lub zabytkowego obiektu małej architektury.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2U1.1, 3U1.1, 3U1.2, 3U1.3, 3U1.4, 4U1.1, 4U1.2, 7U1.1, 7U1.2, 7U1.3, 7U1.4, 9U1.1, 3U3.1, 4U3.1, 7U3.1, 3KU1.1, 3KU1.2, 4KU1.1, 4KU1.2, 7KU1.1;
- 2) dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w pkt 1 ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam niezwiązanych z funkcją terenów wymienionych w pkt 1.

#### **§ 9. Ustalenia z zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) wskazuje się na rysunku planu:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem powodziowym, zawarte w § 10, pkt. 1 niniejszej uchwały,
  - b) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
  - c) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
  - d) granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
  - e) obszar w zasięgu zagrożenia powodzią Q1 określony dla scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego,



- f) wały przeciwpowodziowe rzeki Wisły oraz potoków Brodawka i Grabarka, dla których obowiązują ustalenia dotyczące zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zawarte w § 10, pkt. 1 niniejszej uchwały,
- g) granicę strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej i odwodnej (50 m), dla której obowiązują ustalenia dotyczące zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zawarte w § 10, pkt. 1 niniejszej uchwały,
- h) obszary polderów służących ochronie przeciwpowodziowej,
- i) osuwiska aktywne, okresowo aktywne i nieaktywne, w obrębie których obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi dla terenów przeznaczonych do zabudowy, zawarte w § 10, pkt. 2 niniejszej uchwały,
- j) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, w obrębie których obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi dla terenów przeznaczonych do zabudowy, zawarte w § 10, pkt. 2 niniejszej uchwały,
- k) pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- l) granicę udokumentowanego złoża surowców mineralnych: złoża węgla kamiennego „Spytkowice”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- m) granicę udokumentowanego złoża surowców mineralnych: złoża kruszywa naturalnego „Rusocice Gary”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- n) granicę udokumentowanego złoża surowców mineralnych: złoża kruszywa naturalnego „Łączany-Wiślisko”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- o) granicę terenu górniczego „Rusocice – Gary II” dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- p) granicę obszaru górniczego „Rusocice – Gary II” dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- q) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- r) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- s) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- t) strefy ochrony pośredniej ujęć wody w Brzeźnicy, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- u) granice stref ochrony sanitarnej 50 m od cmentarzy czynnych, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
- v) granice stref ochrony sanitarnej 150 m od cmentarzy czynnych, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
- w) strefę techniczną wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV w której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
- x) strefę techniczną wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 100 kV w której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
- y) strefę kontrolowaną wzdłuż istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia 500 mm, w której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
- z) strefę kontrolowaną wzdłuż istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia 250 mm, w której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,

- aa) strefy kontrolowane wokół istniejących gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
  - bb) granice terenów zamkniętych, w których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wyznacza się na rysunku planu:
- a) obszary położone w strefach ochrony konserwatorskiej, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w § 7, pkt 2 niniejszej uchwały,
  - b) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków wymienione w § 7, pkt 3 niniejszej uchwały, dla których obowiązują przepisy zawarte w § 7, pkt 4 niniejszej uchwały;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację syren alarmowych służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem powodziowym i zagrożeniem ruchami masowymi ziemi:**

- 1) w zakresie zasad ochrony przed zagrożeniem powodziowym ustala się:
- a) w granicach terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią,
  - b) dla wałów przeciwpowodziowych a także w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej i odwodnej (50 m), w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych obowiązują zakazy oraz dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
- 2) w zakresie zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi ustala się: w granicach terenów położonych w zasięgu osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w zasięgu obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w przypadku realizacji nowych obiektów budowlanych obowiązuje postępowanie zgodne z zasadami wynikającymi ze skomplikowanych warunków gruntowych posadawiania obiektów budowlanych.

**§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) regulacja granic własności w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów może nastąpić w ramach czynności cywilnoprawnych;
- 3) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 4) powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym, położonej w poszczególnych kategoriach terenu nie może być mniejsza niż:
- a) MN - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) MU - 600 m<sup>2</sup>,
  - c) U1 - 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) U2 - 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) U3 - 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) P - 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) US1 - 1000 m<sup>2</sup>,
  - h) US2 - 400 m<sup>2</sup>,
  - i) KU1 - 500 m<sup>2</sup>;

- 5) zakazuje się wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 5 metrów oraz wydzielania działek stanowiących dojazdy do istniejącej lub nowej zabudowy o szerokości mniejszej niż 5 metrów;
- 6) ustala się kąt nachylenia granicy wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, nie mniejszy niż  $1^\circ$  i nie większy niż  $90^\circ$ ;
- 7) wymienione w pkt. 4 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, place manewrowe, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich a także w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;
- 8) wymienione w pkt. 5 minimalne szerokości frontu działki nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod ścieżki rowerowe, ciągi piesze, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich a także w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;
- 9) ustalenia zawarte w pkt 5 - 8 nie dotyczą terenów zabudowy zagrodowej RM i terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych RU, dla których powierzchnia oraz inne parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, powinny spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

#### § 12. Ustalenia dotyczące **zasad obsługi, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:**

- 1) układ drogowy w obszarze objętym niniejszym planem stanowią następujące elementy:
  - a) **KDG** – istniejąca publiczna droga krajowa klasy głównej,
  - b) **KDZ** – istniejące publiczne drogi powiatowe klasy zbiorczej,
  - c) **KDL** – istniejące i projektowane publiczne drogi gminne klasy lokalnej,
  - d) **KDD** – istniejące i projektowane publiczne drogi gminne klasy dojazdowej,
  - e) **KDW1, KDW2** – istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
- 2) utrzymuje się istniejące powiązania dróg publicznych klas KDZ, KDL, KDD z drogą publiczną klasy KDG;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę drogi publicznej klasy KDG oraz dróg publicznych klas KDZ, KDL i KDD;
- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dróg wewnętrznych klas KDW1 i KDW2; w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 7 niniejszej uchwały, układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne oraz dojazdy wewnętrzne;
- 5) we wszystkich terenach, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 7 niniejszej uchwały, dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pod warunkiem zachowania zgodności z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW1;
- 7) w terenach dróg publicznych klasy KDG i KDZ dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy i urządzeń zlokalizowanych poza liniami granicznymi pasa drogowego;
- 8) w terenach dróg publicznych klasy KDL i KDD dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń zlokalizowanych poza liniami granicznymi pasa drogowego;

- 9) w terenach dróg wewnętrznych klasy KDW1 i KDW2 dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń pod warunkiem, że nie naruszają one warunków technicznych drogi wewnętrznej;
- 10) w terenach dróg publicznych klasy KDG, KDZ, KDL i KDD dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w obszarze pomiędzy liniami granicznymi pasa drogowego a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 11) w terenach przyległych do drogi publicznej klasy KDG dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych wyłącznie poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od dróg publicznych;
- 12) w terenach dróg publicznych klasy KDZ, KDL i KDD dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w obszarze pomiędzy liniami granicznymi pasa drogowego a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 13) ustala się obowiązek zapewnienia, przez użytkowników terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami MN, MU, RM, RU, U1, U2, U3, P, PG, US1 i US2 miejsc postojowych lub parkingowych w granicach działki budowlanej, w ilości określonej w ustaleniach dla poszczególnych kategorii terenów;
- 14) ustala się obowiązek zapewnienia, przez użytkowników terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami MU, U1, U2, P i US1 miejsc postojowych lub parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe lub parkingowe;
- 15) zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przyległych do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolami 2KDG.1, 3KDG.1, 6KDG.1 i 9KDG.1:
  - a) obsługa wyłącznie przez istniejące zjazdy indywidualne, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zjazdów indywidualnych,
  - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych, nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej poprzez nowo wyznaczone dojazdy wewnętrzne lub ciągi piesze oraz poprzez ustanowienie ich obsługi komunikacyjnej w drodze czynności cywilno-prawnych, wyłącznie w oparciu o istniejące zjazdy indywidualne, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zjazdów indywidualnych,
  - c) lokalizacja, w terenach przeznaczonych pod zabudowę, obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub działalności o charakterze publicznym, wymaga lokalizacji zjazdu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przyległych do pozostałych dróg publicznych, nie wymienionych w pkt 11 oraz przyległych do dróg wewnętrznych:
  - a) obsługa poprzez istniejące i nowoprojektowane zjazdy indywidualne,
  - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych, nie przylegających bezpośrednio do dróg publicznych lub dróg wewnętrznych poprzez nowo wyznaczone dojazdy wewnętrzne lub ciągi piesze, oraz poprzez ustanowienie ich obsługi komunikacyjnej w drodze czynności cywilno-prawnych,
  - c) w przypadku lokalizacji, w terenach przeznaczonych pod zabudowę przyległych do dróg publicznych, obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub działalności o charakterze publicznym, obowiązuje nakaz lokalizacji zjazdu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 13. Ustalenia dotyczące zasad obsługi, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.**

- 1) w zakresie ogólnym ustala się:
  - a) utrzymanie lokalizacji i przebiegu istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,

b) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt. 7 niniejszej uchwały, za wyjątkiem terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz z zastrzeżeniem § 28, ust. 5, § 29, ust. 6, § 30, ust. 4 i § 31, ust. 6 niniejszej uchwały, dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, telekomunikacji, w sposób niewykluczający możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i zabudowy określonymi w niniejszej uchwale;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) głównymi źródłami zasilania w wodę będą własne ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych zlokalizowane na terenie gminy Brzeźnica, a w razie potrzeby ujęcia wód zlokalizowane na terenie gmin sąsiednich,

b) zaopatrzenie w wodę będzie się odbywało poprzez:

- zbiorowe systemy zaopatrzenia w wodę o średnicach sieci wodociągowej od  $\varnothing$  40 mm do  $\varnothing$  500 mm, funkcjonujące w oparciu o ujęcia wody wymienione w lit. a,
- indywidualne ujęcia wody;

c) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nakazuje się wyposażenie nowoprojektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne,

d) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych** ustala się:

a) system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą, przewidzianą do niezbędnej rozbudowy, zbiorczą oczyszczalnię ścieków w Brzezince, istniejące, przewidziane do niezbędnej rozbudowy, oczyszczalnie ścieków w Kossowej i Paszkówce, projektowane oczyszczalnie ścieków w Łączanach i Sosnowicach a w razie potrzeby o oczyszczalnię ścieków zlokalizowane na obszarze gmin sąsiednich,

b) głównymi elementami systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będą sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjne i grawitacyjno – tłoczne o średnicach od  $\varnothing$  40 mm do  $\varnothing$  600 mm, przepompownie sieciowe i przydomowe, a także inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia i sieci, których parametry techniczne będą dostosowane do lokalnych wymagań w tym zakresie,

c) do czasu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych dopuszcza się:

- na całym obszarze objętym planem - indywidualne lub grupowe (przydomowe) oczyszczalnie ścieków,
- na całym obszarze objętym planem - gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z systematycznym wywozem ścieków do punktów zlewnych,

d) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków.

4) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

a) przez obszar niniejszego planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (WN) 400 kV i 110 kV, linie średniego napięcia (SN) 15kV, linie niskiego napięcia (NN) oraz na obszarze niniejszego planu zlokalizowane są stacje transformatorowe SN/0,4 kV,

b) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będą istniejące i nowo realizowane napowietrzne lub kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) 15 kV, wyprowadzone ze stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN (GPZ – Główne Punkty Zasilania), usytuowanych poza granicami terenu objętego planem (GPZ Wadowice, GPZ Zator) oraz istniejące i nowo realizowane stacje transformatorowe SN/0,4 kV,

- c) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących lub nowo realizowanych napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (NN), w oparciu o istniejące i nowo realizowane stacje transformatorowe SN/0,4 kV w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym; tereny na których zostaną zlokalizowane wolnostojące stacje transformatorowe SN/0,4kV w wykonaniu wewnętrznym, w razie potrzeby ich geodezyjnego wydzielenia powinny mieć powierzchnię minimalną, niezbędną do usytuowania planowanych stacji,
- d) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN) 400 kV i 110 kV, linii średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) i wokół stacji transformatorowych SN/0,4 kV, o których mowa w lit. a oraz wzdłuż nowo realizowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) oraz wokół nowo realizowanych stacji transformatorowych SN/0,4 kV obowiązują strefy techniczne, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych,
- e) w strefach technicznych, których mowa w lit. d, zakazuje się ponadto sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej w odległości do 5,5 m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) oraz w promieniu 5 m od stacji transformatorowych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) przez obszar niniejszego planu przebiegają gazociągi wysokoprężne o średnicach 500 mm i 250 mm oraz gazociągi średnioprężne i niskoprężne,
- b) źródłem zaopatrzenia w gaz będzie istniejąca gazowa stacja redukcyjno – pomiarowa I stopnia, zlokalizowana w miejscowości Brzeźnica,
- c) zasilanie w gaz odbywać się będzie poprzez istniejące i nowo realizowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia o średnicach od  $\varnothing$  32 mm do  $\varnothing$  63 mm,
- d) wzdłuż istniejących gazociągów wysokoprężnych, średnioprężnych i niskoprężnych, o których mowa w lit. a oraz wzdłuż nowo realizowanych gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych obowiązują strefy kontrolowane, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) do zaopatrzenia w ciepło należy stosować rozwiązania techniczne wykorzystujące proekologiczne, wysokosprawne źródła energii, charakteryzujące się brakiem lub niską emisją zanieczyszczeń, takie jak paliwa stałe, gaz, olej opałowy, energia elektryczna czy odnawialne źródła energii;
- 7) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- a) obsługa w zakresie telefonii i łączności przewodowej realizowana będzie w oparciu o istniejące i nowo projektowane napowietrzne sieci telekomunikacyjne,
- b) obsługa w zakresie telefonii i łączności bezprzewodowej realizowana będzie w oparciu o istniejące i nowo projektowane stacje bazowe telefonii komórkowej,
- c) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obsługę zgodnie z warunkami obowiązującymi w gminie.

### **Rozdział 3.**

#### ***Przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy i zagospodarowania***

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN.1 - 2MN.10, 3MN.1 - 3MN.10, 4MN.1 - 4MN.8, 6MN.1 - 6MN.4, 7MN.1 - 7MN.5, 9MN.1 - 9MN.13** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;
- 5) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 14;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5, za wyjątkiem terenu 6MN.3, dla którego maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,35;
- 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu 6MN.3, dla którego maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 % powierzchni działki, za wyjątkiem terenu 6MN.3, dla którego minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55 % powierzchni działki;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w terenach przyległych drogi publicznej klasy KDG, dla których wymagana jest ochrona przed hałasem zgodnie z pkt 7, ustala się:
  - a) wprowadzenie przez inwestora na działkach budowlanych izolacji akustycznej od źródeł dźwięku – w postaci ekranów lub zieleni ekranującej, z dopuszczeniem wykorzystania odpowiedniej lokalizacji obiektów gospodarczych i garaży, jako elementów ekranujących,
  - b) w konstrukcji budynków – poprzez zastosowanie rozwiązań zwiększających izolacyjność i odporność na uciążliwość akustyczną;
- 9) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami, – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych;
- 10) w granicach terenu 6MN.3 obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków mieszkaniowych: nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 8,0 m;
- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 i 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 20 m;
- 7) dachy nowych budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 20° do 45°,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego lub płaskiego;
- 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
- 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 10) w przypadku budynków mieszkaniowych, budynków rekreacji indywidualnej i budynków usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

14. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.



§ 15. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MU.1 - 2MU.21, 3MU.1 - 3MU.64, 4MU.1 - 4MU.14, 6MU.1 - 6MU.21, 7MU.1 - 7MU.35, 9MU.1 - 9MU.21** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową nieuciążliwą i rzemiosło nieuciążliwe.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków i obiektów i urządzeń użyteczności publicznej
- 2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 3) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 4) obiektów magazynowych w zabudowie usługowej;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 7) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,5, za wyjątkiem terenów 6MU.6 i 6MU.21, dla których maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,35;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa 50 % powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 6MU.6 i 6MU.21, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 6MU.6 i 6MU.21, dla których minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45 % powierzchni działki;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w terenach przyległych drogi publicznej klasy KDG, dla których wymagana jest ochrona przed hałasem zgodnie z pkt 7, ustala się:
  - a) wprowadzenie przez inwestora na działkach budowlanych izolacji akustycznej od źródeł dźwięku – w postaci ekranów lub zieleni ekranującej, z dopuszczeniem wykorzystania odpowiedniej lokalizacji obiektów gospodarczych i garaży, jako elementów ekranujących,
  - b) w konstrukcji budynków – poprzez zastosowanie rozwiązań zwiększających izolacyjność i odporność na uciążliwość akustyczną;
- 9) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami, – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
  - c) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych;
  - d) dla zabudowy użyteczności publicznej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe;
- 10) w granicach terenów 6MU.6 i 6MU.21 obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków mieszkaniowych, budynków mieszkaniowo-usługowych, usługowych, rzemieślniczych i budynków użyteczności publicznej: nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
- 4) wysokość budynków gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych: nie większa niż 8,0 m;
- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 30 m;
- 7) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zabudowy użyteczności publicznej – od 20° do 45°,
  - b) dla budynków rzemieślniczych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
- 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 10) w przypadku budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków usługowych, rzemieślniczych i obiektów magazynowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 16. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej RM** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2RM.1 - 2RM.15, 3RM.1 - 3RM.25, 4RM.1 - 4RM.2, 6RM.1 - 6RM.2, 7RM.1 - 7RM.12, 9RM.1 - 9RM.22** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń usług (w tym usług handlu) oraz produkcji związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
- 2) obiektów magazynowych związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
- 3) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 6) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 8) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 8) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
- b) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
- c) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
- 4) wysokość budynków usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych: nie większa niż 14,0 m;
- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;
- 7) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – od 20° do 45°,
  - b) dla zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, budynków gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
- 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 10) w przypadku budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków produkcyjnych, gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 17.1.** Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych RU** oznaczone na rysunku planu symbolami: **3RU.1, 6RU.1** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej związanej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 5) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 8) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
- 4) wysokość budynków usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych: nie większa niż 14,0 m;
- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;
- 7) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – od 20° do 45°,
  - b) dla zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, budynków gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
- 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 10) w przypadku budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków produkcyjnych, gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 18. 1.** Wyznacza się **tereny usług publicznych U1** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2U1.1, 3U1.1 - 3U1.4, 4U1.1 - 4U1.2, 7U1.1 - 7.U1.4, 9U1.1** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu administracji, nauki, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) mieszkań w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) usług komercyjnych nieuciążliwych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 3) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) budynków gospodarczych, wiat i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 5) obiektów małej architektury,
- 6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 7) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym; lub dopuszczalnym;
- 8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
- 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30 % powierzchni działki;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać:
  - a) dla usług z zakresu nauki, oświaty i wychowania poziomu hałasu dopuszczonego dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) dla usług z zakresu opieki zdrowotnej i opieki społecznej poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów szpitali i terenów domów pomocy społecznej,
  - c) dla usług pozostałych poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w terenach przyległych drogi publicznej klasy KDG, dla których wymagana jest ochrona przed hałasem zgodnie z pkt 7, ustala się:
  - a) wprowadzenie przez inwestora na działkach budowlanych izolacji akustycznej od źródeł dźwięku – w postaci ekranów lub zieleni ekranującej, z dopuszczeniem wykorzystania odpowiedniej lokalizacji obiektów gospodarczych i garaży, jako elementów ekranujących,

b) w konstrukcji budynków – poprzez zastosowanie rozwiązań zwiększających izolacyjność i odporność na uciążliwość akustyczną;

9) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:

a) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,

b) dla lokali mieszkalnych, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

2) budynki gospodarcze, wiaty i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

3) wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych nie większa niż 13,0 m;

4) wysokość budynków gospodarczych, wiat i garaży nie większa niż 8,0 m;

5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;

7) dachy nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, gospodarczych, wiat i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:

a) dla zabudowy usługowej i usługowo mieszkaniowej – od 20° do 45°,

b) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;

8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;

9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

10) w przypadku budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);

11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków gospodarczych, wiat i garaży.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.



9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych U2** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2U2.1, 3U2.1 - 3U2.10, 7U2.1 - 7U2.3** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu obsługi ludności, rzemiosła i produkcji nieuciążliwej.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) mieszkań w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) usług publicznych w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 3) obiektów i urządzeń usług publicznych zlokalizowanych na wydzielonych działkach pod warunkiem, że powierzchnia ich zabudowy nie przekroczy 20 % powierzchni danego terenu;
- 4) obiektów składowych i magazynowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 5) budynków gospodarczych, wiat i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 8) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym; lub dopuszczalnym;
- 9) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 10) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
- 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20 % powierzchni działki;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

8) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w terenach przyległych drogi publicznej klasy KDG, dla których wymagana jest ochrona przed hałasem zgodnie z pkt 7, ustala się:

- a) wprowadzenie przez inwestora na działkach budowlanych izolacji akustycznej od źródeł dźwięku – w postaci ekranów lub zieleni ekranującej, z dopuszczeniem wykorzystania odpowiedniej lokalizacji obiektów gospodarczych i garaży, jako elementów ekranujących,
- b) w konstrukcji budynków – poprzez zastosowanie rozwiązań zwiększających izolacyjność i odporność na uciążliwość akustyczną;

9) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:

- a) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
- b) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
- c) dla lokali mieszkalnych, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki usługowe, produkcyjne, gospodarcze, wiaty i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkalniowych nie większa niż 13,0 m;
- 4) wysokość budynków usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych oraz obiektów składowych i magazynowych nie większa niż 13,0 m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych, wiat i garaży nie większa niż 8,0 m;
- 6) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 5, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;
- 8) dachy nowych budynków usługowych i usługowo-mieszkalniowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci 20<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>;
- 9) dachy nowych budynków usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, składowych, magazynowych, gospodarczych, wiat i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci 10<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 10) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków usługowych i usługowo-mieszkalniowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 8;
- 11) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, składowych, magazynowych, gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 9;
- 12) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 13) w przypadku budynków usługowych i usługowo-mieszkalniowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);

14) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, zielonego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków produkcyjnych, magazynowych, składowych i gospodarczych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 20. 1. Wyznacza się tereny usług kultu religijnego U3 oznaczone na rysunku planu symbolami: 3U3.1, 4U3.1, 7U3.1 z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty usług kultu religijnego.**

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;
- 4) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 6) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
- 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30 % powierzchni działki;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) wysokość obiektów kultu religijnego nie większa niż 18,0 m;
- 9) wysokość budynków mieszkaniowych nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
- 10) dla istniejących budynków o wysokości większej niż określona w pkt 8 i 9, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 11) w przypadku budynków mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 12) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 21. 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P** oznaczone na rysunku planu symbolami: **3P.1 - 3P.5, 6P.1 - 6P.2, 7P.1** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty produkcyjne składowe i magazynowe.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług komercyjnych zlokalizowanych w budynkach produkcyjnych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego;
- 2) obiektów i urządzeń usług komercyjnych zlokalizowanych na wydzielonych działkach pod warunkiem, że powierzchnia ich zabudowy nie przekroczy 30 % powierzchni danego terenu;
- 3) budynków gospodarczych, wiat i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 4) obiektów infrastruktury technicznej;

- 5) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 6) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 7) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 8) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,7;
- 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20 % powierzchni działki;
- 7) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
  - b) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisk postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki usługowe, gospodarcze, wiaty i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków produkcyjnych i produkcyjno-usługowych nie większa niż 16,0 m;
- 4) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, wiat, garaży obiektów składowych i magazynowych oraz infrastruktury technicznej nie większa niż 13,0 m;
- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 6) dachy nowych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, gospodarczych, wiat i garaży oraz obiektów składowych i magazynowych a także infrastruktury technicznej należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci 10<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, gospodarczych, wiat i garaży oraz obiektów składowych i magazynowych a także infrastruktury technicznej dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 8) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad i dachów płaskich poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 9) w przypadku budynków usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);

10) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, magazynowych, składowych i infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 22. 1. Wyznacza się teren eksploatacji powierzchniowej PG oznaczony na rysunku planu symbolem 7PG.1 z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i urządzenia związane z eksploatacją powierzchniową surowców mineralnych.**

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków biurowych i socjalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) budynków gospodarczych, wiat i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) obiektów składowych i magazynowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dojazdów wewnętrznych, placów manewrowych;
- 6) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 8) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się składowanie odpadów będących wynikiem eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1;

- 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10 % powierzchni terenu;
- 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 5 % powierzchni terenu;
- 7) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe;
- 8) po wyeksploatowaniu złoża obowiązuje rekultywacja terenu z możliwością wykorzystania go dla celów rekreacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze, wiaty i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków biurowych i socjalnych: nie większa niż 8,0 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych, wiat, garaży obiektów składowych i magazynowych oraz infrastruktury technicznej nie większa niż 12,0 m;
- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 6) dachy nowych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych, wiat i garaży oraz obiektów składowych i magazynowych a także infrastruktury technicznej należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci  $10^0 - 45^0$ , z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych, wiat i garaży oraz obiektów składowych i magazynowych a także infrastruktury technicznej dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 8) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 9) w przypadku budynków biurowych i socjalnych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 10) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku obiektów składowych, magazynowych, i infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

11. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

12. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 23.** 1. Wyznacza się **tereny usług sportu US1** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2US1.1, 3US1.1, 4US1.1, 6US1.1 - 6US1.4, 7US1.1 - 7US1.3** z przeznaczeniem podstawowym pod stadiony i boiska sportowe, hale sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, pływalnie, baseny kąpielowe, urządzenia sportowe.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków biurowych i socjalnych;
- 2) usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach biurowych i socjalnych oraz w budynkach hal sportowo-widowiskowych i pływalni pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 20 % powierzchni użytkowej budynku;
- 3) budynków gospodarczych i wiat związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 4) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;
- 7) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń:
  - a) w przypadku stadionów i boisk sportowych na warunkach określonych w ust. 1 - 3 i ust. 5 - 13 ,
  - b) w przypadku budynków biurowych i socjalnych, hal sportowo-widowiskowych, sal gimnastycznych, pływalni, budynków gospodarczych, wiat i garaży na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 11 i ust. 5 -13;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,7;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70 % powierzchni terenu;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20 % powierzchni terenu;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w terenach przyległych drogi publicznej klasy KDG, dla których wymagana jest ochrona przed hałasem zgodnie z pkt 7, ustala się:
  - a) wprowadzenie przez inwestora na działkach budowlanych izolacji akustycznej od źródeł dźwięku – w postaci ekranów lub zieleni ekranującej, z dopuszczeniem wykorzystania odpowiedniej lokalizacji obiektów gospodarczych i garaży, jako elementów ekranujących,



b) w konstrukcji budynków – poprzez zastosowanie rozwiązań zwiększających izolacyjność i odporność na uciążliwość akustyczną;

9) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki biurowe, socjalne, gospodarcze, wiaty i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość hal sportowo-widowiskowych, sal gimnastycznych i pływalni: nie większa niż 15,0 m;
- 4) wysokość budynków biurowych i socjalnych: nie większa niż 8,0 m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych wiat, i garaży: nie większa niż 8,0 m;
- 6) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 5, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 60 m;
- 8) dachy nowych budynków biurowych i socjalnych, hal sportowych, sal gimnastycznych, budynków gospodarczych, wiat i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla budynków hal sportowo-widowiskowych, sal gimnastycznych, pływalni – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego, płaskiego lub łukowego,
  - b) dla budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych, wiat i garaży – od 20° do 45°;
- 9) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych, socjalnych, hal sportowo-widowiskowych, sal gimnastycznych, pływalni, budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 8;
- 10) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 11) w przypadku budynków biurowych i socjalnych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 12) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego;
- 13) warunki określone w pkt 1 - 11 nie dotyczą stadionów i boisk sportowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 24. 1. Wyznacza się tereny usług wypoczynku i rekreacji US2** oznaczone na rysunku planu symbolami: **7US2.1 - 7US2.2** z przeznaczeniem podstawowym pod objekty i urządzenia wypoczynku i rekreacji (w tym wypoczynku i rekreacji nadwodnej).

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług handlu i gastronomii;
- 2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;
- 5) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń na warunkach określonych w ust. 1 - 13.
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,2;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20 % powierzchni terenu;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50 % powierzchni terenu;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków obiektów wypoczynku i rekreacji (w tym wypoczynku i rekreacji nadwodnej): nie większa niż 8,0 m;
- 4) wysokość budynków usługowych i gospodarczych: nie większa niż 5,0 m;
- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 10 m;
- 7) dachy nowych budynków wypoczynku i rekreacji (w tym wypoczynku i rekreacji nadwodnej), budynków usługowych i gospodarczych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego lub płaskiego.
- 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych, socjalnych, hal sportowo-widowiskowych, sal gimnastycznych, pływalni, budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
- 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 10) w przypadku budynków usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 25. 1.** Wyznacza się **tereny zespołów dworsko-parkowych ZP1** oznaczone na rysunku planu symbolami: **3ZP1.1, 6ZP1.1** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i zieleń zespołów dworsko-parkowych, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) mieszkań wbudowanych w budynki zespołów dworsko-parkowych, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1;
- 2) przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1;
- 3) usług hotelarskich i gastronomicznych w budynkach zespołów dworsko-parkowych, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1;

- 4) usług publicznych z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej w budynkach zespołów dworsko-parkowych, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1;
- 5) terenowych urządzeń sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1;
- 6) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1;
- 7) parkingów i stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1;
- 8) obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1;
- 9) ciągów pieszych, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1;
- 10) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 1.

3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje ochrona zabytkowych zespołów dworsko parkowych wraz z założeniami zieleni parkowej, ogrodzeniami i obiektami małej architektury; wszelkie działania związane z prowadzeniem prac remontowych i budowlanych, realizacją infrastruktury technicznej, wznoszeniem obiektów małej architektury oraz z nasadzeniami drzew i krzewów wymagają uzgodnienia w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków w Krakowie na etapie postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisk postojowe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej ZP2 oznaczone na rysunku planu symbolami: 2ZP2.1, 9ZP2.1 z przeznaczeniem podstawowym pod zielen parkową, skwery i zieleńce.**

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;

2) ciągów pieszych;

3) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 27. 1.** Wyznacza się **tereny cmentarzy ZC** oznaczone na rysunku planu symbolami: **3ZC.1, 4ZC.1, 7ZC.1** z przeznaczeniem podstawowym pod groby, obiekty kultu religijnego, urządzenia służące do obsługi cmentarza.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;
- 4) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10 % powierzchni terenu;
- 4) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 10% powierzchni terenu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość obiektów kultu religijnego nie większa niż 11,0 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych nie większa niż 8,0 m;
- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

- 6) dachy nowych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków gospodarczych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci  $10^0-45^0$ ;
- 7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków gospodarczych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 8) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 9) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej KDG oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDG.1, 3KDG.1, 6KDG.1, 9KDG.1; tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDZ.1, 3KDZ.1 - 3KDZ.4, 4KDZ.1, 7KDZ.1 - 7KDZ.2, 9KDZ.1 - 9KDZ.2; tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDL.1 - 2KDL.4, 3KDL.1 - 3KDL.8, 4KDL.1 - 4KDL.6, 6KDL.1 - 6KDL.5, 7KDL.1 - 7KDL.5, 9KDL.1 - 9KDL.5; tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDD.1 - 2KDD.2, 3KDD.1 - 3KDD.7, 4KDD.1 - 4KDD.2, 6KDD.1 - 6KDD.3, 7KDD.1 - 7KDD.3, 9KDD.1, z przeznaczeniem podstawowym pod drogi publiczne.**

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń stosownych do klasy drogi;
- 2) ciągów pieszych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 5;
- 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Ustala się następujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg:

- 1) drogi publiczne klasy KDG - 25 m;
- 2) drogi publiczne klasy KDZ - 20 m;
- 3) drogi publiczne klasy KDL - 12 m;
- 4) drogi publiczne klasy KDD - 10 m.

4. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.

5. W granicach terenów KDG, KDZ, KDL, KDD urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszają one warunków technicznych drogi.

6. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m KDW1 oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDW1.1 - 2KDW1.9, 3KDW1.1 - 3KDW1.23, 6KDW1.1 - 6KDW1.6, 9KDW1.1 - 9KDW1.4; tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m KDW2 oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDW2.1 - 2KDW2.9, 3KDW2.1 - 3KDW2.9, 4KDW2.1 - 4KDW2.10, 6KDW2.1 - 6KDW2.13, 7KDW2.1 - 7KDW2.23, 9KDW2.1 - 9KDW2.11 z przeznaczeniem podstawowym pod drogi wewnętrzne.**

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń stosownych do klasy drogi z zastrzeżeniem ust. 5;
- 2) ciągów pieszych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 6;
- 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Ustala się następujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg wewnętrznych:

- 1) drogi wewnętrzne KDW1 - 8 m;
- 2) drogi wewnętrzne KDW2 - 6 m.

4. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.

5. W granicach terenów KDW1 i KDW2 ustala się zakaz lokalizacji zatok autobusowych i urządzonych przystanków dla pasażerów.

6. W granicach terenów KDW1 i KDW2 urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszają one warunków technicznych drogi.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 30. 1. Wyznacza się tereny ścieżek rowerowych KDX oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDX.1 - 2KDX.3 z przeznaczeniem podstawowym pod ścieżki rowerowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą.**

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń stosownych do klasy ścieżki rowerowej;
- 2) ciągów pieszych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 4;
- 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.

4. W granicach terenów KDX urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszają one warunków technicznych ścieżki rowerowej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.



7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 31. 1. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KK.1, 3KK.1, 6KK.1, 9KK.1** z przeznaczeniem podstawowym pod linię kolejową wraz z obiektami, budynkami i urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług komercyjnych w obiektach związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 40 % powierzchni użytkowej obiektu związanego z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej;
- 2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 6;
- 6) dróg, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych;
- 7) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość obiektów i budynków związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej: nie większa niż 11,5 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych: nie większa niż 9,0 m;

- 5) dla istniejących obiektów i budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;
- 7) dachy nowych budynków związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej oraz budynków gospodarczych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii kolejowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
- 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 10) w przypadku budynków usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków gospodarczych.

5. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.

6. W granicach terenów KK urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszają one warunków technicznych linii kolejowej.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 32. 1. Wyznacza się tereny parkingów** oznaczone na rysunku planu symbolami: **3KU1.1 - 3KU1.2, 4KU1.1 - 4KU1.2, 7KU1.1** z przeznaczeniem podstawowym pod parkingi i stanowiska postojowe.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;
- 3) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

4) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

**§ 33. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej W – zaopatrzenie w wodę** oznaczone na rysunku planu symbolami: **3W.1 - 3W.2, 6W.1** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków biurowych i socjalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 4) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 6) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń:
  - a) w przypadku obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 2, ust. 4, pkt 4, ust. 4, pkt 7 - 8 i ust. 5 - 11,
  - b) w przypadku budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 9 i ust. 5 - 11;

- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80 % powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10 % powierzchni terenu;
- 5) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych i socjalnych plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży: nie większa niż 9,0 m;
- 4) dla istniejących budynków lub obiektów o wysokościach większych niż określona w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku lub obiektu;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 20 m;
- 6) dachy nowych budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla budynków biurowych i socjalnych – od 10° do 45°,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 8) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 9) w przypadku budynków biurowych i socjalnych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 10) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego;
- 11) warunki określone w pkt 3, pkt 5 - 6 i pkt 9 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 34. 1.** Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej K – odprowadzanie i oczyszczanie ścieków** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2K.1, 6K.1 - 6K.2, 7K.1** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków oraz gospodarką odpadami.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków biurowych i socjalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 4) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 6) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń:
  - a) w przypadku obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków oraz gospodarką odpadami na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 2, ust. 4, pkt 4, ust. 4, pkt 7 - 8 i ust. 5 - 11,
  - b) w przypadku budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 9 i ust. 5 - 11;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80 % powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10 % powierzchni terenu;
- 5) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych i socjalnych plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży: nie większa niż 9,0 m;
- 4) dla istniejących budynków lub obiektów o wysokościach większych niż określona w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku lub obiektu;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 20 m;

- 6) dachy nowych budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyciółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla budynków biurowych i socjalnych – od 10° do 45°,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 8) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 9) w przypadku budynków biurowych i socjalnych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 10) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego;
- 11) warunki określone w pkt 3, pkt 5 - 6 i pkt 9 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 35. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej E – zaopatrzenie w energię elektryczną** oznaczony na rysunku planu symbolem **4E.1** z przeznaczeniem podstawowym pod objekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków biurowych i socjalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 4) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

6) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń:
  - a) w przypadku obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 2, ust. 4, pkt 4, ust. 4, pkt 7 - 8 i ust. 5 - 11,
  - b) w przypadku budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 9 i ust. 5 - 11;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80 % powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10 % powierzchni terenu;
- 5) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych i socjalnych plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży: nie większa niż 9,0 m;
- 4) dla istniejących budynków lub obiektów o wysokościach większych niż określona w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku lub obiektu;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 20 m;
- 6) dachy nowych budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla budynków biurowych i socjalnych – od 10° do 45°,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 8) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 9) w przypadku budynków biurowych i socjalnych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 10) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego;
- 11) warunki określone w pkt 3, pkt 5 - 6 i pkt 9 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

11. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

**§ 36. 1.** Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej G – zaopatrzenie w gaz** oznaczone na rysunku planu symbolami: **3G.1 - 3G.2** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w gaz.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków biurowych i socjalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 4) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 6) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń:
  - a) w przypadku obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w gaz na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 2, ust. 4, pkt 4, ust. 4, pkt 7 - 8 i ust. 5 - 11,
  - b) w przypadku budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 9 i ust. 5 - 11;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80 % powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10 % powierzchni terenu;
- 5) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych i socjalnych plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;



- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży: nie większa niż 9,0 m;
- 4) dla istniejących budynków lub obiektów o wysokościach większych niż określona w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku lub obiektu;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 20 m;
- 6) dachy nowych budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla budynków biurowych i socjalnych – od 10° do 45°,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 8) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 9) w przypadku budynków biurowych i socjalnych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 10) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego;
- 11) warunki określone w pkt 3, pkt 5 - 6 i pkt 9 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w gaz.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonego w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

**§ 37. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej H – obsługa gospodarki wodnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **7H.1** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z obsługą gospodarki wodnej.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków biurowych i socjalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

- 2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
- 4) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 6) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń:
  - a) w przypadku obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą gospodarki wodnej na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 2, ust. 4, pkt 4, ust. 4, pkt 7 - 8 i ust. 5 - 11,
  - b) w przypadku budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 1 - 3, ust. 4, pkt 1 - 9 i ust. 5 - 11;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80 % powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10 % powierzchni terenu;
- 5) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych i socjalnych plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży: nie większa niż 9,0 m;
- 4) dla istniejących budynków lub obiektów o wysokościach większych niż określona w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku lub obiektu;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 20 m;
- 6) dachy nowych budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla budynków biurowych i socjalnych – od 10° do 45°,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 7) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 8) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 9) w przypadku budynków biurowych i socjalnych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 10) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego;

11) warunki określone w pkt 3, pkt 5 - 6 i pkt 9 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w gaz.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

11. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

**§ 38. 1. Wyznacza się tereny gospodarki rybackiej RR** oznaczone na rysunku planu symbolami: **3RR.1 - 3RR.2** z przeznaczeniem podstawowym pod stawy rybne, urządzenia służące hodowli, przetwórstwu, magazynowaniu i sprzedaży ryb.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 7) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 8) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;
- 2) realizacja nowej zabudowy oraz rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów budowlanych nie może spowodować zmniejszenia powierzchni stawów rybnych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż 10,0 m;
- 4) wysokość budynków służących przetwórstwu, magazynowaniu i sprzedaży ryb, budynków rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 8,0 m;

- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 6) dachy nowych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych i budynków rekreacji indywidualnej należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci  $20^{\circ} - 45^{\circ}$ ;
- 7) dachy nowych budynków służących przetwórstwu, magazynowaniu i sprzedaży ryb, budynków gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci  $10^{\circ} - 45^{\circ}$ , z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
- 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych i budynków rekreacji indywidualnej dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 9) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków służących przetwórstwu, magazynowaniu i sprzedaży ryb, budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
- 10) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 11) w przypadku budynków mieszkaniowych i budynków rekreacji indywidualnej dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
- 12) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 39. 1.** Wyznacza się **tereny leśne ZL** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2ZL.1 - 2ZL.3, 3ZL.1 - 3ZL.18, 4ZL.1 - 4ZL.5, 6ZL.1 - 6ZL.25, 7ZL.1, 9ZL.1 - 9ZL.11** z przeznaczeniem podstawowym pod lasy.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zalesienia stanowiące uzupełnienie drzewostanu w terenach leśnych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Obowiązuje zakaz tworzenia zalesień, o których mowa w ust. 2, w terenach leśnych położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

4. W terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6ZL.25 dopuszcza się ponadto lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży związanych wyłącznie z prowadzeniem gospodarki leśnej.

5. Dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży związanych wyłącznie z prowadzeniem gospodarki leśnej, o których mowa w ust. 3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
- 3) wysokość budynków mieszkaniowych: nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 11,0 m;
- 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 i 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 20 m;
- 7) dachy nowych budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 20° do 45°,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego lub płaskiego;
- 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
- 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
- 10) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego;
- 11) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w pkt 1 - 10.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 40. 1. Wyznacza się tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych ZE** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2ZE.1 - 2ZE.24, 3ZE.1 - 3ZE.30, 4ZE.1 - 4ZE.8, 6ZE.1 - 6ZE.12, 7ZE.1 - 7ZE.12, 9ZE.1 - 9ZE.16** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń o funkcjach ekologicznych i ochronnych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) zalesień stanowiących elementy obudowy biologicznej cieków wodnych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) zalesień stanowiących elementy zadrzewień śródpolnych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Obowiązuje zakaz tworzenia zalesień, o których mowa w ust. 2, pkt 1 i 2, w terenach zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz niszczenia obudowy biologicznej cieków wodnych;
- 2) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

**§ 41. 1. Wyznacza się tereny rolne z możliwością zalesienia R/ZL** oznaczone na rysunku planu symbolami: **6R/ZL.1 - 6R/ZL.12** z przeznaczeniem podstawowym pod zalesienia gruntów rolnych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) grunty rolne;
- 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 3) cieków wodne, rowy melioracyjne i urządzenia wodne wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z zachowaniem warunków określonych w § 16, ust. 4, pkt 1-11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 50% w stosunku do stanu istniejącego.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, innej niż wymieniona w ust. 3, z zachowaniem warunków określonych w § 16, ust. 4, pkt 1-11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia powierzchni istniejącej zabudowy oraz zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 30% w stosunku do stanu istniejącego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny rolne R** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2R.1 - 2R.15, 3R.1 - 3R.48, 4R.1 - 4R.14, 6R.1 - 6R.22, 7R.1 - 7R.13, 9R.1 - 9R.27** z przeznaczeniem podstawowym pod grunty rolne.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 3) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną;
- 4) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z zachowaniem warunków określonych w § 16, ust. 4, pkt 1-11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 50% w stosunku do stanu istniejącego.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, innej niż wymieniona w ust. 3, z zachowaniem warunków określonych w § 16, ust. 4, pkt 1-11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia powierzchni istniejącej zabudowy oraz zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 30% w stosunku do stanu istniejącego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 43. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS** oznaczone na rysunku planu symbolami: **2WS.1 - 2WS.3, 3WS.1 - 3WS.21, 4WS.1 - 4WS.4, 6WS.1 - 6WS.3, 7WS.1 - 7WS.5, 9WS.1 - 9WS.14** z przeznaczeniem podstawowym pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) przepraw mostowych, kładek pieszych i rowerowych;
- 2) urządzeń przeciwpowodziowych;
- 3) murów oporowych, bulwarów, nabrzeży;
- 4) urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną;
- 5) zieleni stanowiącej elementy obudowy biologicznej cieków wodnych.

**Rozdział 4.**  
***Przepisy końcowe***

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MU, RM – 20% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami U2, P – 25% wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) dla pozostałych terenów – 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Jadwiga Koziół**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/321/2021  
Rady Gminy Brzeźnica  
z dnia 15 grudnia 2021 r.  
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/321/2021

Rady Gminy Brzeźnica

z dnia 15 grudnia 2021 r.

**SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEZINKA BRZEŹNICA CHRZĄSTOWICE KOSSOWA  
ŁĄCZANY NOWE DWORY**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brzeźnica - załącznik do Uchwały Nr XXXVII/321/2021 z dnia 15 grudnia 2021 roku			Uwagi
						uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	07.06.2021	Anonimizacja danych.	Ja niżej podpisana ... zamieszkała .... Zwracam się z prośbą o zdjęcie KDW zachodzącego na moje działki 799, 409/6, 409/7 w miejscowości Brzezinka ul. Dolna 57. 2KDW7 przebiega inaczej niż na rysunku planu.	799, 409/6, 409/7 Brzezinka	2KDW2.7	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Przebieg przedmiotowej projektowanej drogi wewnętrznej został określony w obecnie obowiązującym, uchwalonym uchwałą nr XXVI/220/2009 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 30 czerwca 2009 roku, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym gminę Brzeźnica. Droga ta ma istotne znaczenie dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wyznaczonych w tej części miejscowości Brzezinka, zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym.
2	09.06.2021	Anonimizacja danych.	Zwracam się do tutejszego Urzędu o przekształcenie działki rolnej nr 723/44, nr 722/10 położonej obok ul. Stolarskiej na działkę budowlaną.	722/10, 723/44 Łączany-Półwieś	7MU.8, 7R.3	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu

									miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem." ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.
3	11.06.2021	Anonimizacja danych.	Zwracam się z prośbą o przekształcenie całej reszty działki która znajduje się w Nowe Dwory. Akt własności ziemi 21/77 o pow. 52,47 a. Działka numer 18/42 i 18/43, ponieważ nie została przekształcona a podanie pisałam już 4-5 lat temu. Proszę o pozytywne załatwienie mojej prośby i przekształcenie całości działki.	18/42, 18/43 Nowe Dwory	<b>9MU.20, 9R.16</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.
4	16.06.2021	Anonimizacja danych.	Jestem właścicielką działki rolnej nr 527/36 (obecnie po podziale przez UG Brzeźnica działka o nr 527/80) położonej w miejscowości Brzeźnica. Składałam dwa wnioski: z dnia 14.05.2015 i z dnia 15.03.2017r. tj. przed przystąpieniem Gminy do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o zmianę klasyfikacji w/w działki na cele budowlane. Jest to grunt klasy IV, leży w odległości ponad 200 mb od wału wiślanego oraz posiada dostęp do drogi publicznej, a wzdłuż drogi przebiega sieć gazowa i wodociągowa. Ponadto wokół są zabudowania mieszkalne. Cały obszar gdzie znajduje się przedmiotowa nieruchomości jest zaznaczony na projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako obszar w zasięgu zagrożenia zniszczenia wału przeciwpowodziowego, a mimo to są na tym obszarze zaznaczone tereny do zainwestowania. Dlaczego zatem nie mogą być też wzdłuż drogi gminnej wyznaczone tereny pod budownictwo jednorodzinne?	527/80 Brzeźnica	<b>3R.28</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.

			Dlatego uważam, że Gmina powinna działać na korzyść mieszkańców, dbać o ich dobro a nie uniemożliwiać im budowę domu i tym samym zmuszać do ponoszenia dodatkowych kosztów przy zakupie innej działki. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.						
5	17.06.2021	Anonimizacja danych.	<p>W związku z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chrzastowice wnoszę o naniesienie zmiany w projekcie w postaci umożliwienia zainwestowania w projekcie rozwoju gminy, co jest związane ze zmianą kwalifikacji gruntu na oznaczenie MN, również dla terenów leżących po drugiej stronie ulicy (załącznik nr 1).</p> <p>Wnoszę o zmianę by w części, w wymiarze przedstawionym w załączniku do pisma, przedmiotowa zmiana kwalifikacji gruntu z R na MN – objęła w części moją działkę nr 259/1. Pragnę nadmienić, że do przedmiotowej działki jest droga dojazdowa jednak nie gminna a prywatna i fizycznie istnieje o czym świadczy screen z geoportalu (w załączeniu nr 2).</p> <p>Nie jest dla mnie zrozumiałe dlaczego jedna strona drogi jest uwzględniona w projekcie a druga nie. Teren gminy Brzeźnica, szczególnie w tym miejscu to urokliwy zakątek, pozwalający nie tylko na odpoczynek. Zmiana kwalifikacji przedmiotowego gruntu nie kosztuje Gminy nic ale przeprowadzona zmiana kwalifikacji gruntu na MN będzie zachęcała inwestorów oraz ludzi do osiadania w tym miejscu, co wpłynie na renomę gminy, atrakcyjność i ma odzwierciedlenie ekonomiczne. Bardzo proszę o zmianę i uwzględnienie w planie mojej prośby.</p>	259/1 Kossowa	<b>6R.21</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica.</p> <p>Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.</p>
6	18.06.2021	Anonimizacja danych.	<p>W związku z możliwością zgłaszania wniosków o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kossowa/Chrzastowice wnoszę o ustanowienie terenu MN dla gruntów również po drugiej stronie ul. Spacerowej w Kossowej w taki sposób by w części wskazanej na załączniku do pisma objęła została część mojej działki nr 259/1.</p> <p>Przedstawiony projekt zakładający grunty MN tylko po jednej stronie drogi jest krzywdzący i jednocześnie hamuje działania inwestycyjne dla posiadaczy gruntu po drugiej stronie ulicy. Na terenie</p>	259/1 Kossowa	<b>6R.21</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica.</p> <p>Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt,</p>

			po wnioskowej stronie do zmiany jest wodociąg jak i prąd więc tym bardziej można dać szansę i tym gruntom na rozwój. Za góry dziękuję za pozytywne załatwienie sprawy.						burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem." ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.
7	18.06.2021	Anonimizacja danych.	W związku z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chrząstowice/Kossowa wnoszę o naniesienie zmiany w projekcie w postaci umożliwienia zainwestowania w projekcie rozwoju gminy, co jest związane ze zmianą kwalifikacji gruntu na oznaczenie MN, również dla terenów leżących po drugiej stronie ulicy (załącznik nr 1). Wnoszę o zmianę by w części, w wymiarze przedstawionym w załączniku do pisma, przedmiotowa zmiana kwalifikacji gruntu z R na MN – objęła w części moją działkę nr 259/1. Pragnę nadmienić, że do przedmiotowej działki jest droga dojazdowa jednak nie gminna a prywatna i fizycznie istnieje o czym świadczy screen z geoportalu (w załączeniu nr 2). Nie jest dla mnie zrozumiałe dlaczego jedna strona drogi jest uwzględniona w projekcie a druga nie. Teren gminy Brzeźnica, szczególnie w tym miejscu to urokliwy zakątek, pozwalający nie tylko na odpoczynek. Zmiana kwalifikacji przedmiotowego gruntu nie kosztuje Gminy nie ale przeprowadzona zmiana kwalifikacji gruntu na MN będzie zachęcała inwestorów oraz ludzi do osiadania w tym miejscu, co wpłynie na renomę gminy, atrakcyjność i ma odzwierciedlenie ekonomiczne. Bardzo proszę o zmianę i uwzględnienie w planie mojej prośby.	259/1 Kossowa	<b>6R.21</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.
8	21.06.2021	Anonimizacja danych.	Zwracam się z uprzejmą prośbą o przekształcenie działki rolnej o numerze 128 w miejscowości Kossowa chociaż o 5 ar pod budowę budynku gospodarczego oraz w przyszłości domu, proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.	128 Kossowa	<b>6R.13</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu

									planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.
9	29.06.2021	Anonimizacja danych.	Wnoszę o zmianę kwalifikacji z gruntu ornego/rolnego oznaczonego symbolem R, dla działek o nr 266/2 i 266/8 w części na zmianę na oznaczenie MN w części, stanowiącej załącznik do pisma. Nie uwzględnienie drugiej strony ul. Spacerowej uważam za krzywdzące dla mnie. Moja rodzina mieszka tu od lat, płacimy podatki i też zamierzamy się budować i tym samym dbać o rozwój Naszej gminy. Z góry dziękuję.	266/2, 266/8 Kossowa	<b>6R.21</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.
10	29.06.2021	Anonimizacja danych.	W związku z nowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy moje działki nie zostały przekwalifikowane na działki budowlane. Proszę o ponowne rozpatrzenie mojej prośby. Uzasadniam, że mam troje dzieci i chcę w przyszłości im podarować.	268/29, 268/31 Nowe Dwory	<b>9RM.17, 9R.11</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Projekt planu po jego opiniowaniu i uzgadnianiu przeznaczał działki ewidencyjne nr 268/29 i 268/31 (położone obecnie, na rysunku projektu planu, w zasięgu terenu oznaczonego symbolem 9RM.17) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ze względu na położenie tych działek w zasięgu gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej RIIB, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., 1161 z późn. zm.) w tym art. 7, ust. 2, pkt 1, który mówi że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne „gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi”.

									konieczne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją nr GZ.tr.602.209.2019 z dnia 3 kwietnia 2020 roku takiej zgody nie wyraził. W związku z tym jedyną możliwością, która dawałaby możliwość zabudowy tych działek dla osoby będącej rolnikiem, było przeznaczenie ich na teren zabudowy zagrodowej.
11	30.06.2021	Anonimizacja danych.	<p>Jestem właścicielem działek 795/17 i sąsiedniej 766/33. Po całej działce 795/17 i po ponad 60 m. długości 766/33 wyrysowano drogę o szerokości 6 m. Dz.766/33 i część 795/17 są ogrodzone, stoi dom mieszkalny i zabudowania gospodarcze.</p> <p>Dom stoi pod dużym ukosem do dz. 795/17, okna są skierowane na tą działkę i po utworzeniu drogi o szerokości 6 m. odległość od rogu domu mieszkalnego wynosiłaby ok. 2 metrów.</p> <p>Nie wyrażam na to zgody, gdyż zagrażałoby to stabilności mojego domu. Do jest po kapitalnym remoncie, ale zbudowany jest z materiałów żużlowo-wapiennych i wstrząsy, bardzo bliska droga (ok. 2 m) naraziłoby fundamenty i mury na pęknięcie. Spaliny, kurz, huk i wstrząsy wzdłuż dwóch boków domu utrudniałoby normalne życie mojej rodzinie. Ponadto wyjście główne z domu i schody są skierowane w stronę działki 795/17 i nie ma możliwości ich zmiany. Również od strony dz. 795/17 jest wyjście dostosowane do wyjazdu wózka inwalidzkiego.</p> <p>W bliskiej odległości od proponowanej drogi jest studnia z wodą pitną, która jest spożywana przez moją rodzinę i sąsiadów, gdy braknie wody. Kurz oraz spaliny uniemożliwiłoby korzystanie z czystej wody.</p> <p>Jestem rolnikiem i każdy ar ziemi jest dla mnie ważny, by spełnić wymogi gospodarstwa rolnego. Obszar przeznaczony na drogę uszczupliłby powierzchnię gruntu niezbędną do bycia rolnikiem.</p> <p>Bardzo proszę o wyznaczenie innego dojazdu do działek budowlanych poniżej mojego domu. W obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego zaplanowano dojazd do ul. Lekarskiej. Są</p>	795/17, 766/33 Łączany	<b>7MU.20, 7KDW2.16</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Przebieg przedmiotowej projektowanej drogi wewnętrznej został określony w obecnie obowiązującym, uchwalonym uchwałą nr XXVI/220/2009 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 30 czerwca 2009 roku, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym gminę Brzeźnica.</p> <p>Droga ta ma istotne znaczenie dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wyznaczonych w tej części miejscowości Łączany, zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym.</p>

			tam grunty bez zabudowań, od wielu lat nie koszone i zaniedbane. Byłby to dojazd z prawdziwego zdarzenia. Bardzo proszę o uwzględnienie mojej prośby.					
12	30.06.2021	Anonimizacja danych.	Zwracam się z prośbą o dokonanie zmiany przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 101/159 zlokalizowanej w miejscowości Brzeźnica przy ulicy Kalwaryjskiej. Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na całości działki. Uzasadnienie: planowana inwestycja w obrębie nieruchomości.	101/159 Brzeźnica	<b>3MU.9, 3R.8, 3ZE.28</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku	-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.
13	30.06.2021	Anonimizacja danych.	Zwracam się z prośbą o dokonanie zmiany przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 994/1 zlokalizowanej w miejscowości Brzeźnica przy ulicy Granicznej. Wnioskowane przeznaczenie: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – działka 994/1. Uzasadnienie: Planowana budowa domu.	994/1 Brzeźnica	<b>3RM.25</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku	-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Projekt planu po jego opiniowaniu i uzgadnianiu przeznaczał działkę ewidencyjną nr 994/1 (położoną obecnie, na rysunku projektu planu, w zasięgu terenu oznaczonego symbolem 3RM.25) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ze względu na położenie tej działki w zasięgu gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej RIIIb, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., 1161 z późn. zm.) w tym art. 7, ust. 2, pkt 1, który mówi że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne „gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi”, konieczne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją nr GZ.tr.602.211.2019 z dnia 9 kwietnia 2020 roku takiej zgody



									nie wyraził. W związku z tym jedyną możliwością, która dawałaby możliwość zabudowy tej części działki dla osoby będącej rolnikiem, było przeznaczenie jej na teren zabudowy zagrodowej.
14	01.07.2021	Anonimizacja danych.	Zwracam się z prośbą o przekwalifikowanie działki gruntowej numer 542/64 o powierzchni 55 arów 68 m <sup>2</sup> usytuowanej w miejscowości Brzezinka na działkę usługową.	542/64 Brzezinka	<b>2RM.3</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzezinka z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Projekt planu po jego opiniowaniu i uzgadnianiu przeznaczał działkę ewidencyjną nr 542/64 (położoną obecnie, na rysunku projektu planu, w zasięgu terenu oznaczonego symbolem 2RM.3) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Ze względu na położenie tej działki w zasięgu gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej RIIIa, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., 1161 z późn. zm.) w tym art. 7, ust. 2, pkt 1, który mówi że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne „gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi”, konieczne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją nr GZ.tr.602.207.2019 z dnia 8 kwietnia 2020 roku takiej zgody nie wyraził. W związku z tym jedyną możliwością, która dawałaby możliwość zabudowy tej części działki dla osoby będącej rolnikiem, było przeznaczenie jej na teren zabudowy zagrodowej.
15	01.07.2021	Anonimizacja danych.	W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Brzezinka o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzezinka, Brzezinka, Chrząstowice, Kossowa, Łączany, Nowe Dwory, Niniejszym składam uwagę do projektu uchwały Rady Gminy Brzezinka w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzezinka, Brzezinka, Chrząstowice, Kossowa, Łączany, Nowe Dwory, zwaną dalej projektowaną uchwałą. Linia rozgraniczająca tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone jako	380/5, 380/19, 380/24, 380/25, 380/31, 380/33, 380/41 Chrząstowice	<b>4MU.13, 4R.3</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzezinka z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga w zakresie poszerzenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 4MU.13 na działkach ewidencyjnych nr 380/19, 380/24, 380/25, 380/31, 380/33, 380/41 jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzezinka. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla

		<p>4MU.13 oraz tereny rolne oznaczone jako 4R.3, uwidoczniona w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do projektu uchwały została wyznaczona z naruszeniem przepisów art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 ust. 3, ust. 4, pkt 1, 4 lit a) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2003 nr 80 poz. 717 ze zm., dalej u.p.z.p.) oraz ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźnica (uchwała Nr XIV/94/00 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 24 lutego 2000 roku ze zm., zwaną dalej studium). Proszę o uwzględnienie korekty wyżej wskazanej linii wg załącznika graficznego nr 4, 5 lub 6 w celu doprowadzenia do zgodności z wyżej wskazanymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem interesu publicznego jak i prywatnego.</p> <p>Celem planowania przestrzennego jest efektywne wykorzystanie przestrzeni, godzące interesy różnych jej użytkowników oraz realizujące cele społeczne i gospodarcze. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy stanowi jedno z najbardziej znaczących uprawnień gminy, mających długoterminowe i często nieodwracalne skutki, dlatego władze samorządowe, wykonując swoje uprawnienia zobligowane są m.in. do starannego działania, zapewnienia faktycznego udziału społeczeństwa w pracach nad aktami prawa miejscowego oraz podejmowania rozstrzygnięć z należytą wnikliwością, uzasadniając zasadność przesłanek, którymi kierują.</p> <p>Na terenie objętym projektowanym planem – miejscowości Brzezinka, Brzeźnica, Chrząstowice, Kossowa, Nowe Dwory w ich granicach administracyjnych obowiązuje aktualnie Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica (uchwała nr XXVI/220/2009 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 30 czerwca 2009 roku ze zm., zwaną dalej uchwałą obowiązującą), w którym w § 7. ust. 4 pkt. 21) ustalono lokalizację „strefy &lt;&lt;SLO&gt;&gt; - lokalizacji projektowanych oczyszczalni ścieków” mających swoje odzwierciedlenie m.in. w załączniku graficznym uchwały obowiązującej oznaczonym jako nr 4. Na terenie części działek ewidencyjnych nr 380/24, 380/25, 380/41, 380/31, 380/33 i innych</p>						<p>organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium. W przypadku tego terenu dokonano już jego poszerzenia w stosunku do zasięgu terenu MR na rysunku obecnie obowiązującego studium, zgodnie z zapisami studium (Rozdział 10.2 Dopuszczalny zakres zmian w planach miejscowych), które mówią: „Dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium zmiany zasięgu przestrzennego terenów o określonych kierunkach zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany w zakresie ustaleń dla poszczególnych terenów w planach miejscowych w stosunku do ustaleń studium, pod warunkiem zachowania zgodności z określonymi w niniejszym studium celami rozwoju, w następujących sytuacjach:” w tym między innymi „dostosowania do istniejących podziałów nieruchomości lub do zasad podziału nieruchomości określonych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych;”. W tym przypadku linię rozgraniczającą tereny oznaczone na rysunku projektu planu symbolami 4MU.13 i 4R.3 dostosowano do linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku obecnie obowiązującego planu symbolami 2.12MN1 i 2.13R, która jednocześnie stanowi jedna z linii dokonywania przyszłych podziałów nieruchomości. Innej możliwości zmiany zasięgu przestrzennego terenów o określonych kierunkach zagospodarowania przestrzennego, którą można by zastosować w tym przypadku, zapisy obecnie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica nie przewidują.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>wyznaczono okrąg o średnicy ok. 120 m określający dopuszczalną lokalizację projektowanych przez Gminę lokalnych oczyszczalni ścieków glebowo-korzeniowych oraz kontenerowych pozbawionych wszelkich uciążliwości związanych z ich eksploatacją (§ 45. Uchwały obowiązującej), co uwidoczniono na rys. nr 1. W nawiązaniu do geometrii strefy planowanej oczyszczalni wyznaczono linię rozgraniczającą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej jako nr 2.12MN1 oraz tereny rolnicze oznaczone jako nr 2.13R z możliwością zabudowy zagrodowej, siedliskowej oraz usługowej w zakresie agroturystyki (§ 21. ust. 1 pkt 3) lit c) uchwały obowiązującej) oraz inwentarskiej - „obiekty związane z hodowlą” (§21. ust. 1 pkt 3) lit d) uchwały obowiązującej).</p> <p>Projektowana uchwała zmienia przeznaczenie przedmiotowych terenów pozostawiając przebieg linii rozgraniczającej bez zmian, w oderwaniu od zasadniczej zmiany przeznaczenia terenów polegającej na wyeliminowaniu możliwości lokalizowania zabudowy w terenach rolnych, co de facto oznacza przypisanie linii rozgraniczającej tereny 4MU.13 także znaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, co uwidoczniono na rys. nr 2.</p> <p>Teren działek ewidencyjnych nr 380/19, 380/5, 380/24, 380/25, 380/41, 380/31, 380/33 (zwany dalej terenem objętym wnioskiem) zgodnie ze studium znajduje się w „strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej oraz ochrony terenów rolnych - kontynuacji (porządkowania istniejącej) i rozwoju (kreowania nowej) zabudowy oraz ochrony terenów rolnych o najwyższych bonitacyjnie zasobach gleb” (ust. 3.2. kropka 11 studium oraz załącznik graficzny „kierunki zagospodarowania przestrzennego” studium) w kierunku zagospodarowania przestrzennego terenów: MR - terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej oraz R - terenów rolnych.</p> <p>Projektowana uchwała stoi w sprzeczności z ustaleniami studium w odniesieniu do terenów objętych wnioskiem, albowiem ogranicza możliwość zabudowy względem uchwały obowiązującej w terenach szczególnie</p>						<p>Podobnie rzecz się ma w przypadku działki ewidencyjnej nr 380/5, również objętej niniejszą uwagą.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>przydatnych na cele zabudowy oraz przeznacza na tereny rolnicze odlogowanie grunty rolne niższych klas bonitacyjnych - IV a i IVb.</p> <p>Tereny objęte wnioskiem posiadają bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej nr 470018K oraz znajdują się w bezpośrednim zblizeniu do historycznej struktury osadniczej uzbrojonej w sieć elektroenergetyczną, wodociągową i gazową. Posiadają także możliwość wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej w formie studni, oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych (§ 13, pkt 2 lit. b), tiret 2 oraz pkt. 3 lit. c) projektowanej uchwały). Przy czym studium, określając politykę ochrony środowiska przyrodniczego (pkt. 4.2) jasno wskazuje, że dopuszcza lokalizację nowej zabudowy w obrębie terenów już zainwestowanych i rozszerzenie, w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującej uchwały, terenów przeznaczonych do zainwestowania na zasadach do ustalenia w planach miejscowych. Ze względu na wielkość i cechy geometryczne, szczególnie przydatna do zabudowy jest działka 380/41. Na rys. 3 przedstawiono porównanie szerokości działek w terenach 4MU.13, z którego wynika że działka 380/41 cechuje się największą szerokością w porównaniu do działek zabudowy istniejącej położonych w terenach 4MU.13 projektowanej uchwały oraz w porównaniu niezainwestowanych terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczonych jako 4MN.2. w projektowanej uchwale. Jednakże przy wyznaczaniu obszaru zabudowy na terenie działki 380/41 w ogóle nie wzięto pod uwagę lokalnych uwarunkowań w zakresie przebiegu granicy strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych dla której obowiązują ustalenia dotyczące zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych określone wart. 176. ust. 1. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. 2021 poz. 624 t.j.), albowiem projektowana uchwała ogranicza możliwość zabudowy na działce 380/41 jedynie do części położonej w strefie ochrony wału. Z kolei na działce 380/33 teren zabudowy 4MU.13 wyznaczono w zupełnie kuriozalnej formie zbliżonej do trójkąta równobocznego o boku ok. 4 m, którego</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>zabudowanie obiektem budowlanym pozostaje w zasadzie niemożliwe.</p> <p>Prowadzenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu powinno być podporządkowane wymaganiom ładu przestrzennego m.in. wymaganiom funkcjonalnych, społeczno-gospodarczym, środowiskowym, kulturowym oraz kompozycyjno-estetycznym, a nie w sposób dowolny lub wręcz zupełnie przypadkowy.</p> <p>Postuluję przyjęcie jednego z uzasadnionych wariantów prowadzenia linii rozgraniczającej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w nawiązaniu do istniejącej struktury przestrzennej wzdłuż drogi publicznej - ok. 90 m od stopy wału przeciwpowodziowego, kończąc na istniejącym cieku wodnym, stanowiącym naturalną krawędź zgodnie z rys. 4,</li> <li>- w nawiązaniu do istniejącej struktury przestrzennej - uwzględniając rezygnację z wyznaczania strefy lokalizacji oczyszczalni ścieków, linią prostą, kończąc na małą przydatnej do zabudowy działce o znikomej szerokości oznaczone jako nr 380/31, zgodnie z rys. 5,</li> <li>- w nawiązaniu do podziałów geodezyjnych i własnościowych - prostopadle do granic działek ewidencyjnych, kończąc na małą przydatnej do zabudowy działce o znikomej szerokości oznaczone jako nr 380/31, zgodnie z rys. 6,</li> </ul> <p>Pragnę jednocześnie podkreślić, że uwzględnienie uwagi NIE doprowadzi do powstania sprzeczności z ustaleniami studium albowiem chodzi tu wyłącznie o doprecyzowanie granic pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, a nie zmianę przeznaczenia części obszarów.</p> <p>Stożek związania miejscowego planu ustaleniami studium jest uzależniony od szczegółowości zapisów tego ostatniego aktu i w związku z tym może być silniejszy lub słabszy (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2529/14), a treść dokumentu Studium należy odczytywać poprzez łączne zastawienie części tekstowej oraz graficznej Studium (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 15 kwietnia 2021 r., sygn. akt II SA/Kr 68/21).</p> <p>Wymóg zachowania zgodności, należy interpretować jako obowiązek</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>uwzględnienia ustaleń studium w ustaleniach planów miejscowych, studium wyznacza bowiem granice działania organu planistycznego, uniemożliwiając organowi dowolne kształtowanie przestrzeni w sposób sprzeczny z jego ustaleniami. Projektowana uchwała została wykonana w oparciu o obowiązujące studium, którego załącznik graficzny został wykonany w skali 1:10.000 na mapie topograficznej. Załącznik graficzny projektowanej uchwały został natomiast wykonany w skali 1:2000 na mapie zasadniczej. Przejście pomiędzy tymi skalami oznacza pięciokrotne powiększenie i wymusza podejmowanie decyzji planistycznych w zakresie doprecyzowania granic pomiędzy docelowymi jednostkami funkcjonalnymi w projektowanym planie miejscowym m.in. ze względu na ukształtowanie i użytkowanie terenu, a także zmianę dotychczasowych uwarunkowań planistycznych, w tym przypadku polegających zwłaszcza na odstąpieniu od wyznaczania strefy i budowy oczyszczalni ścieków.</p> <p>U.p.z.p. jasno wskazuje, iż to właśnie w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (art. 15 ust. 2. pkt. 1 u.p.z.p.), a w studium m. in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2. pkt. 1 lit. a) u.p.z.p.). Pozostaje zatem oczywiste, że plan miejscowy ustalony wyłącznie w oparciu o mechanicznie powielenie treści graficznej studium, sprowadziłby je do nieistniejącej już instytucji prawnej - planu ogólnego, toteż takie działanie wypaczałoby sens przepisów obowiązującej ustawy.</p> <p>Podobny pogląd prezentuje sam sporządzający zmianę planu, albowiem linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu nie stanowią odwzorowania linii rozgraniczających kierunków zmian ujętych w studium. Dobitnie ilustruje to analiza obszaru początku Kanału Łęczańskiego. Na rysunku nr 7 przedstawiono fragment załącznika graficznego studium, na rys. nr 8 - fragment załącznika graficznego projektowanej uchwały, na rysunku nr 9 -</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>fragment załącznika graficznego projektowanej uchwały nałożony na załącznik graficzny studium, a na rysunku nr 10 - fragment załącznika graficznego projektowanej uchwały ze wskazaniem różnicy położenia liniach rozgraniczających, dochodzących do ok. 50 m, w tym przypadku zawsze, w sposób rozszerzający tereny przeznaczone do zabudowy w projektowanej uchwale, względem obszarów kierunków zagospodarowania studium.</p> <p>Podkreślam, że uwzględnienie mojej uwagi będzie korzystne zarówno ze względu na interes publiczny, jak i prywatny. Umożliwienie zabudowy na działce 380/41 poza ochroną strefy ochrony wału przeciwpowodziowego przyczyni się do wykorzystania przestrzeni w sposób zrównoważony, ograniczając możliwość naruszenia wału przeciwpowodziowego i zmniejszeniu transportochłonności układu przestrzennego oraz do lepszego wykorzystania istniejących sieci uzbrojenia terenu, przy tym nie naruszając terenów rolnych o najwyższych bonitacyjnie zasobach gleb, nie wymaga uzyskania zgodny Ministra Rolnictwa, a także umożliwi wykorzystanie, przysługującego mi prawa własności poprzez dopuszczenie budowy budynku poza strefą ochrony wału przeciwpowodziowego w zgodzie z moim zamierzeniem. Na rysunku nr 11 uwidoczniło możliwą lokalizację budynku o gabarytach dostosowanych do tradycyjnej zabudowy.</p> <p>Na koniec pragnę przytoczyć fragment uzasadnienia Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 7 września 2006 r. sygn.. akt II SA/Wr 604/051: „Gwarancję ochrony praw osób, których interesy mogą zostać naruszone przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi nie tylko ustawowo określony tryb postępowania. Gwarancją taką jest przede wszystkim rzeczywista, a nie pozorna możliwość wpływania na rozwiązanie przyjęte w uchwalonym planie. Niemożność wprowadzenia jakichkolwiek zmian do projektu (a ściślej zasad na jakich oparto się tworząc plan zagospodarowania przedmiotowych terenów) sprawia, że gwarantowany ustawowo tryb rozwiązywania konfliktów</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			między interesami obywateli i wspólnoty samorządowej nie spełnił swej roli.". W trosce o pewność obrotu prawnego, związaną z możliwością zaskarżenia projektowanej uchwały, żywię nadzieję na uwzględnienie mojej uwagi i przyjęcie linii rozgraniczającej zgodnie z rys. nr 4, 5 lub 6.						
16	01.07.2021	Anonimizacja danych.	Jako współwłaściciele działki nr 101/5, arkusz 8 (dla której prowadzona jest księga wieczysta KR1W/00056755/4), usytuowanej na terenie miejscowości Brzeźnica, w obrębie terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 3RM.5 (teren zabudowy zagrodowej; mapa nr 8), uprzejmie prosimy o uwzględnienie zmiany w projekcie planu, polegającej na: -zmniejszeniu minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,01 do 0,005. Dzięki temu możliwa będzie na terenie tej działki budowa budynku gospodarczego o powierzchni do 35 m <sup>2</sup> . Przy obecnych zapisach minimalna powierzchnia budynku gospodarczego (dla naszej działki – 5900m <sup>2</sup> ) musiałby wynosić ok. 60m <sup>2</sup> , co znacznie przewyższa nasze niewielkie zapotrzebowanie (podstawowe zaplecze gospodarcze dla zarejestrowanej na tym terenie pasieki).	101/5 Brzeźnica	3RM.5	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zmiana minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, w ramach niniejszej procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagałoby ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania przedmiotowego projektu planu oraz kolejnego, drugiego wyłożenia do wglądu publicznego, co wydłużyłoby jego sporządzenie o kolejne 5 do 6 miesięcy. Mając na uwadze oczekiwania znacznej liczby mieszkańców gminy odnośnie jak najszybszego uchwalenia przez Radę Gminy Brzeźnica przedmiotowego projektu planu, takie rozwiązanie nie jest w chwili obecnej brane pod uwagę przez organ sporządzający niniejszą zmianę planu. Ewentualna możliwość dokonania zmiany minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, będzie brana pod uwagę po przez organ sporządzający niniejszy plan miejscowy po jego uchwaleniu, na podstawie przedmiotowej uwagi, złożonej w trakcie procedury sporządzania niniejszego planu miejscowego.
17	01.07.2021	Anonimizacja danych.	Jako współwłaściciele działki nr 101/5, arkusz 8 (dla której prowadzona jest księga wieczysta KR1W/00056755/4), usytuowanej na terenie miejscowości Brzeźnica, w obrębie terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 3RM.5 (teren zabudowy zagrodowej; mapa nr 8), uprzejmie prosimy o uwzględnienie zmiany w projekcie planu, polegającej na: - zmianie przeznaczenia terenu będącego naszą własnością na teren MN (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Przeznaczenie wskazanego terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest uzasadnione ze względu na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych,	101/5 Brzeźnica	3RM.5	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Projekt planu po jego opiniowaniu i uzgadnianiu przeznaczał działkę ewidencyjną nr 101/5 (położoną obecnie, na rysunku projektu planu, w zasięgu terenu oznaczonego symbolem 3RM.5) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ze względu na położenie tej działki w zasięgu gruntów rolnych o klasach bonitacyjnych RIIIa i RIIIb, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., 1161 z późn. zm.) w tym art. 7, ust. 2, pkt 1, który mówi że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne „gruntów rolnych



			jako kontynuacja zabudowy wzdłuż drogi (3KDD.4) posiadającej nawierzchnię asfaltową. Znaczenie ma także fakt, iż wzdłuż drogi istnieje wodociąg, linia energetyczna, oraz jest na ukończeniu sieć teleinformatyczna. Pozwoli to na zrównoważony rozwój tego obszaru bez konieczności dodatkowych inwestycji w infrastrukturę.						stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi”, konieczne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją nr GZ.tr.602.211.2019 z dnia 9 kwietnia 2020 roku takiej zgody nie wyraził. W związku z tym jedyną możliwością, która dawałaby możliwość zabudowy tej części działki dla osoby będącej rolnikiem, było przeznaczenie jej na teren zabudowy zagrodowej.
18	15.07.2021	Anonimizacja danych.	<p>W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Brzeźnica o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzezinka, Brzeźnica, Chrzastowice, Kossowa, Łączany, Nowe Dwory, Niniejszym składam uwagę do projektu uchwały Rady Gminy Brzeźnica w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzezinka, Brzeźnica, Chrzastowice, Kossowa, Łączany, Nowe Dwory, zwaną dalej projektowaną uchwałą.</p> <p>Linia rozgraniczająca tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone jako 4MU.13 oraz tereny rolne oznaczone jako 4R.3, uwidoczniona w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do projektu uchwały została wyznaczona z naruszeniem przepisów art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 ust. 3, ust. 4, pkt 1, 4 lit a) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2003 nr 80 poz. 717 ze zm., dalej u.p.z.p.) oraz ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźnica (uchwała Nr XIV/94/00 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 24 lutego 2000 roku ze zm., zwaną dalej studium). Proszę o uwzględnienie korekty wyżej wskazanej linii wg załącznika graficznego nr 4, 5 lub 6 w celu doprowadzenia do zgodności z wyżej wskazanymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem interesu publicznego jak i prywatnego.</p> <p>Celem planowania przestrzennego jest efektywne wykorzystanie przestrzeni, godzące interesy różnych jej</p>	380/5, 380/19, 380/24, 380/25, 380/31, 380/33, 380/41 Chrzastowice	<b>4MU.13, 4R.3</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Uwaga w zakresie poszerzenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 4MU.13 na działkach ewidencyjnych nr 380/19, 380/24, 380/25, 380/31, 380/33, 380/41 jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica.</p> <p>Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.</p> <p>W przypadku tego terenu dokonano już jego poszerzenia w stosunku do zasięgu terenu MR na rysunku obecnie obowiązującego studium, zgodnie z zapisami studium (Rozdział 10.2 Dopuszczalny zakres zmian w planach miejscowych), które mówią: „Dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium zmiany zasięgu przestrzennego terenów o określonych kierunkach zagospodarowania przestrzennego</p>

			<p>użytkowników oraz realizujące cele społeczne i gospodarcze. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy stanowi jedno z najbardziej znaczących uprawnień gminy, mających długoterminowe i często nieodwracalne skutki, dlatego władze samorządowe, wykonując swoje uprawnienia zobligowane są m.in. do starannego działania, zapewnienia faktycznego udziału społeczeństwa w pracach nad aktami prawa miejscowego oraz podejmowania rozstrzygnięć z należytą wnikliwością, uzasadniając zasadność przesłanek, którymi kierują.</p> <p>Na terenie objętym projektowanym planem – miejscowości Brzezinka, Brzeźnica, Chrząstowice, Kossowa, Nowe Dwory w ich graniach administracyjnych obowiązuje aktualnie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica (uchwała nr XXVI/220/2009 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 30 czerwca 2009 roku ze zm., zwaną dalej uchwałą obowiązującą), w którym w § 7. ust. 4 pkt. 21) ustalono lokalizację „strefy &lt;&lt;SLO&gt;&gt; - lokalizacji projektowanych oczyszczalni ścieków” mających swoje odzwierciedlenie m.in. w załączniku graficznym uchwały obowiązującej oznaczonym jako nr 4. Na terenie części działek ewidencyjnych nr 380/24, 380/25, 380/41, 380/31, 380/33 i innych wyznaczono okrąg o średnicy ok. 120 m określający dopuszczalną lokalizację projektowanych przez Gminę lokalnych oczyszczalni ścieków glebowo-korzeniowych oraz kontenerowych pozbawionych wszelkich uciążliwości związanych z ich eksploatacją (§ 45. Uchwały obowiązującej), co uwidoczniło na rys. nr 1. W nawiązaniu do geometrii strefy planowanej oczyszczalni wyznaczono linię rozgraniczającą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej jako nr 2.12MN1 oraz tereny rolnicze oznaczone jako nr 2.13R z możliwością zabudowy zagrodowej, siedliskowej oraz usługowej w zakresie agroturystyki (§ 21. ust. 1 pkt 3) lit c) uchwały obowiązującej) oraz inwentarskiej - „obiekty związane z hodowlą” (§21. ust. 1 pkt 3) lit d) uchwały obowiązującej).</p> <p>Projektowana uchwała zmienia przeznaczenie przedmiotowych terenów pozostawiając przebieg linii</p>						<p>oraz zmiany w zakresie ustaleń dla poszczególnych terenów w planach miejscowych w stosunku do ustaleń studium, pod warunkiem zachowania zgodności z określonymi w niniejszym studium celami rozwoju, w następujących sytuacjach:” w tym między innymi „dostosowania do istniejących podziałów nieruchomości lub do zasad podziału nieruchomości określonych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych;”. W tym przypadku linię rozgraniczającą tereny oznaczone na rysunku projektu planu symbolami 4MU.13 i 4R.3 dostosowano do linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku obecnie obowiązującego planu symbolami 2.12MN1 i 2.13R, która jednocześnie stanowi jedną z linii dokonywania przyszłych podziałów nieruchomości. Innej możliwości zmiany zasięgu przestrzennego terenów o określonych kierunkach zagospodarowania przestrzennego, którą można by zastosować w tym przypadku, zapisy obecnie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica nie przewidują. Podobnie rzecz się ma w przypadku działki ewidencyjnej nr 380/5, również objętej niniejszą uwagą.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

		<p>rozgraniczającej bez zmian, w oderwaniu od zasadniczej zmiany przeznaczenia terenów polegającej na wyeliminowaniu możliwości lokalizowana zabudowy w terenach rolnych, co de facto oznacza przypisanie linii rozgraniczającej tereny 4MU.13 także znaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, co uwidoczniło na rys. nr 2.</p> <p>Teren działek ewidencyjnych nr 380/19, 380/5, 380/24, 380/25, 380/41, 380/31, 380/33 (zwany dalej terenem objętym wnioskiem) zgodnie ze studium znajduje się w „strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej oraz ochrony terenów rolnych - kontynuacji (porządkowania istniejącej) i rozwoju (kreowania nowej) zabudowy oraz ochrony terenów rolnych o najwyższych bonitacyjnie zasobach gleb” (ust. 3.2. kropka 11 studium oraz załącznik graficzny „kierunki zagospodarowania przestrzennego” studium) w kierunku zagospodarowania przestrzennego terenów: MR - terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej oraz R - terenów rolnych.</p> <p>Projektowana uchwała stoi w sprzeczności z ustaleniami studium w odniesieniu do terenów objętych wnioskiem, albowiem ogranicza możliwość zabudowy względem uchwały obowiązującej w terenach szczególnie przydatnych na cele zabudowy oraz przeznacza na tereny rolnicze odlegowanie grunty rolne niższych klas bonitacyjnych - IV a i IVb.</p> <p>Tereny objęte wnioskiem posiadają bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej nr 470018K oraz znajdują się w bezpośrednim zbliżeniu do historycznej struktury osadniczej uzbrojonej w sieć elektroenergetyczną, wodociągową i gazową. Posiadają także możliwość wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej w formie studni, oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych (§ 13, pkt 2 lit. b), tiret 2 oraz pkt. 3 lit. c) projektowanej uchwały). Przy czym studium, określając politykę ochrony środowiska przyrodniczego (pkt. 4.2) jasno wskazuje, że dopuszcza lokalizację nowej zabudowy w obrębie terenów już zainwestowanych i rozszerzenie, w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującej uchwały, terenów przeznaczonych do zainwestowania na</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>zasadach do ustalenia w planach miejscowych. Ze względu na wielkość i cechy geometryczne, szczególnie przydatna do zabudowy jest działka 380/41. Na rys. 3 przedstawiono porównanie szerokości działek w terenach 4MU.13, z którego wynika że działka 380/41 cechuje się największą szerokością w porównaniu do działek zabudowy istniejącej położonych w terenach 4MU.13 projektowanej uchwały oraz w porównaniu niezainwestowanych terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczonych jako 4MN.2. w projektowanej uchwale. Jednakże przy wyznaczaniu obszaru zabudowy na terenie działki 380/41 w ogóle nie wzięto pod uwagę lokalnych uwarunkowań w zakresie przebiegu granicy strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych dla której obowiązują ustalenia dotyczące zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych określone wart. 176. ust. 1. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. 2021 poz. 624 t.j.), albowiem projektowana uchwała ogranicza możliwość zabudowy na działce 380/41 jedynie do części położonej w strefie ochrony wału. Z kolei na działce 380/33 teren zabudowy 4MU.13 wyznaczono w zupełnie kuriozalnej formie zbliżonej do trójkąta równobocznego o boku ok. 4 m, którego zabudowanie obiektem budowlanym pozostaje w zasadzie niemożliwe.</p> <p>Prowadzenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu powinno być podporządkowane wymaganiom ładu przestrzennego m.in. wymaganiom funkcjonalnych, społeczno-gospodarczym, środowiskowym, kulturowym oraz kompozycyjno-estetycznym, a nie w sposób dowolny lub wręcz zupełnie przypadkowy.</p> <p>Postuluję przyjęcie jednego z uzasadnionych wariantów prowadzenia linii rozgraniczającej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w nawiązaniu do istniejącej struktury przestrzennej wzdłuż drogi publicznej - ok. 90 m od stopy wału przeciwpowodziowego, kończąc na istniejącym cieku wodnym, stanowiącym naturalną krawędź zgodnie z rys. 4,</li> <li>- w nawiązaniu do istniejącej struktury przestrzennej - uwzględniając rezygnację z wyznaczenia strefy lokalizacji oczyszczalni ścieków, linią prostą,</li> </ul>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>kończąc na mało przydatnej do zabudowy działce o znikomej szerokości oznaczone jako nr 380/31, zgodnie z rys. 5,</p> <p>- w nawiązaniu do podziałów geodezyjnych i własnościowych - prostopadle do granic działek ewidencyjnych, kończąc na mało przydatnej do zabudowy działce o znikomej szerokości oznaczone jako nr 380/31, zgodnie z rys. 6,</p> <p>Pragnę jednocześnie podkreślić, że uwzględnienie uwagi NIE doprowadzi do powstania sprzeczności z ustaleniami studium albowiem chodzi tu wyłącznie o doprecyzowanie granic pomiędzy terenami o różnych przeznaczeniu, a nie zmianę przeznaczenia części obszarów. Stopień związania miejscowego planu ustaleniami studium jest uzależniony od szczegółowości zapisów tego ostatniego aktu i w związku z tym może być silniejszy lub słabszy (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2529/14), a treść dokumentu Studium należy odczytywać poprzez łączne zastawienie części tekstowej oraz graficznej Studium (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 15 kwietnia 2021 r., sygn. akt II SA/Kr 68/21).</p> <p>Wymóg zachowania zgodności, należy interpretować jako obowiązek uwzględnienia ustaleń studium w ustaleniach planów miejscowych, studium wyznacza bowiem granice działania organu planistycznego, uniemożliwiając organowi dowolne kształtowanie przestrzeni w sposób sprzeczny z jego ustaleniami. Projektowana uchwała została wykonana w oparciu o obowiązujące studium, którego załącznik graficzny został wykonany w skali 1:10.000 na mapie topograficznej. Załącznik graficzny projektowanej uchwały został natomiast wykonany w skali 1:2000 na mapie zasadniczej. Przejście pomiędzy tymi skalami oznacza pięciokrotne powiększenie i wymusza podejmowanie decyzji planistycznych w zakresie doprecyzowania granic pomiędzy docelowymi jednostkami funkcjonalnymi w projektowanym planie miejscowym m.in. ze względu na ukształtowanie i użytkowanie terenu, a także zmianę dotychczasowych uwarunkowań planistycznych, w tym</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>przypadku polegających zwłaszcza na odstąpieniu od wyznaczenia strefy i budowy oczyszczalni ścieków.</p> <p>U.p.z.p. jasno wskazuje, iż to właśnie w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (art. 15 ust 2. pkt. 1 u.p.z.p.), a w studium m. in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (art. 10 ust 2. pkt. 1 lit. a) u.p.z.p.). Pozostaje zatem oczywiste, że plan miejscowy ustalony wyłącznie w oparciu o mechanicznie powielenie treści graficznej studium, sprowadziłby je do nieistniejącej już instytucji prawnej - planu ogólnego, toteż takie działanie wypaczałoby sens przepisów obowiązującej ustawy.</p> <p>Podobny pogląd prezentuje sam sporządzający zmianę planu, albowiem linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu nie stanowią odwzorowania linii rozgraniczających kierunków zmian ujętych w studium. Dobitnie ilustruje to analiza obszaru początku Kanału Łęczańskiego. Na rysunku nr 7 przedstawiono fragment załącznika graficznego studium, na rys. nr 8 - fragment załącznika graficznego projektowanej uchwały, na rysunku nr 9 - fragment załącznika graficznego projektowanej uchwały nałożony na załącznik graficzny studium, a na rysunku nr 10 - fragment załącznika graficznego projektowanej uchwały ze wskazaniem różnicy położenia linii rozgraniczających, dochodzących do ok. 50 m, w tym przypadku zawsze, w sposób rozszerzający tereny przeznaczone do zabudowy w projektowanej uchwale, względem obszarów kierunków zagospodarowania studium.</p> <p>Podkreślam, że uwzględnienie mojej uwagi będzie korzystne zarówno ze względu na interes publiczny, jak i prywatny. Umożliwienie zabudowy na działce 380/41 poza ochroną strefy ochrony wału przeciwpowodziowego przyczyni się do wykorzystania przestrzeni w sposób zrównoważony, ograniczając możliwość naruszenia wału przeciwpowodziowego i zmniejszeniu transportochłonności układu przestrzennego oraz do lepszego</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>wykorzystania istniejących sieci uzbrojenia terenu, przy tym nie naruszając terenów rolnych o najwyższych bonitacyjnie zasobach gleb, nie wymaga uzyskania zgodny Ministra Rolnictwa, a także umożliwi wykorzystanie, przysługującego mi prawa własności poprzez dopuszczenie budowy budynku poza strefą ochrony wału przeciwpowodziowego w zgodzie z moim zamierzeniem. Na rysunku nr 11 uwidoczniono możliwą lokalizację budynku o gabarytach dostosowanych do tradycyjnej zabudowy.</p> <p>Na koniec pragnę przytoczyć fragment uzasadnienia Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 7 września 2006 r. sygn. akt II SA/Wr 604/051: „Gwarancję ochrony praw osób, których interesy mogą zostać naruszone przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi nie tylko ustawowo określony tryb postępowania. Gwarancją taką jest przede wszystkim rzeczywista, a nie pozorna możliwość wpływania na rozwiązania przyjęte w uchwalonym planie. Niemożność wprowadzenia jakichkolwiek zmian do projektu (a ściślej zasad na jakich oparto się tworząc plan zagospodarowania przedmiotowych terenów) sprawia, że gwarantowany ustawowo tryb rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli i wspólnoty samorządowej nie spełnił swej roli.”. W trosce o pewność obrotu prawnego, związaną z możliwością zaskarżenia projektowanej uchwały, żywię nadzieję na uwzględnienie mojej uwagi i przyjęcie linii rozgraniczającej zgodnie z rys. nr 4, 5 lub 6.</p>						
19	02.07.2021	Anonimizacja danych.	<p>Zwracam się z prośbą o zmianę statusu mojej działki nr 255/3 (Brzeźnica) o powierzchni 0,2867 ha z nieużytków rolnych na tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Prośbę swą motywuję tym iż wyżej wymieniona działka jest położona w sąsiedztwie kanału małopolskiego Łączany-Skawina na którym rozwinęły się sporty wodne (wędkarstwo, żeglarstwo, kajakarstwo itp.). Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej sprawy.</p>	255/3 Brzeźnica	<b>3ZE.19</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica.</p> <p>Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta</p>

									sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem." ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.
20	12.07.2021	Anonimizacja danych.	W związku z zapoznaniem się z nowym planem zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowe Dwory nie zgadzam się na wprowadzenie zmian na mojej działce nr 20/19. W nowym planie zagospodarowania została naniesiona droga, która przebiega przez moją działkę z czym się nie zgadzam i nie wyrażam na nią zgody.	20/19 Nowe Dwory	<b>9MU.12, 9R.18</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Projektowana droga oznaczona na rysunku projektu planu symbolem 9KDW1.3, przebiegająca przez północną część działki ewidencyjnej nr 20/19, pasem o szerokości około 8 m (obejmująca powierzchnię łącznie z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 9ZE.13 około 0,0225 ha), została wrysowana na rysunku projektu planu zgodnie z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Obecnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica zostało przyjęte Uchwałą Nr XVII/158/2016 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 22 czerwca 2016 roku (z późniejszą zmianą z roku 2018). W trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu tego dokumentu, które miało miejsce w dniach od 10 marca 2016 roku do 8 kwietnia 2016 roku (uwagi do wyłożonego projektu studium były przyjmowane do 29 kwietnia 2016 roku) oraz w trakcie dyskusji publicznej dotyczącej tego projektu, nie były zgłaszane żadne uwagi dotyczące przebiegu tej drogi.
21	15.07.2021	Anonimizacja danych.	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnoszę stanowczy sprzeciw dotyczący remontu drogi dojazdowej Nowe Dwory - stacja PKP Brzeźnica w ramach realizacji przedsięwzięcia pn. „Osiągnięcie niskoemisyjnej mobilności na terenie gminy Brzeźnica poprzez utworzenie centrum transportu komunikacji zbiorowej w miejscowości Brzeźnica”. Sprzeciw dotyczący remontu drogi dojazdowej Nowe Dwory - stacja PKP Brzeźnica uzasadniam kilkoma powodami: a) brakiem konsultacji po stronie Gminy	20/31 Nowe Dwory	<b>9MU.12, 9R.18</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Projektowana droga oznaczona na rysunku projektu planu symbolem 9KDW1.3, przebiegająca przez północną część działki ewidencyjnej nr 20/31, pasem o szerokości około 8 m (obejmująca powierzchnię łącznie z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 9ZE.13 około 0,0265 ha), została wrysowana na rysunku projektu planu zgodnie z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Obecnie obowiązujące Studium



			<p>Brzeźnica w sprawie remontu drogi dojazdowej Nowe Dwory - stacja PKP Brzeźnica w ramach realizacji przedsięwzięcia pn. „Osiągnięcie niskoemisyjnej mobilności na terenie gminy Brzeźnica poprzez utworzenie centrum transportu komunikacji zbiorowej w miejscowości Brzeźnica” w obrębie działki nr 20/31.</p> <p>b) brakiem podjęcia jakichkolwiek działań ze strony Gminy Brzeźnica w sprawie wielokrotnie wnoszonej przez ... poprzedniego właściciela działki 20/31 prośby do Wójta Gminy Brzeźnica o udrożnienie systemu odwadniającego - zbieracza głównego, tzw. „matki” z którego wody odprowadzone są pod przepust kolejowy zlokalizowany na działce ozn. nr geodezyjnym: 355, obręb Nowe Dwory. W skutek braku podjęcia działań pole uprawne w obrębie działki nr 20/31 jest nieustannie zalewane, a remontu drogi dojazdowej Nowe Dwory - stacja PKP Brzeźnica nie tylko pogłębi dotychczasowe wieloletnie zaniedbania ze strony Gminy Brzeźnicy w udrożnieniu systemu odwadniającego - zbieracza głównego, tzw. „matki” ale też doprowadzi do dalszych strat po mojej stronie jako właściciela działki.</p> <p>c) negatywnym rozpatrzeniem przez Wójta Gminy Brzeźnica podania o przekształcenie działki nr 20/31 na działkę budowlaną uzasadniając swoją decyzję projektem wykonania drogi dojazdowej Nowe Dwory - stacja PKP Brzeźnica w obrębie działek nr 20/24, 20/34, 20/19, 20/31, 20/23, 20/5 i 20/33 w ramach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaskakujący jest fakt, że proponowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sąsiadujące działki oznaczone symbolem 3MU.47 na rysunku planu w obrębie których planowane jest wykonanie drogi dojazdowej Nowe Dwory - stacja PKP Brzeźnica w ramach realizacji przedsięwzięcia pn. „Osiągnięcie niskoemisyjnej mobilności na terenie gminy Brzeźnica poprzez utworzenie centrum transportu komunikacji zbiorowej w miejscowości Brzeźnica”, zostały wpisane do projektu przekształcenia jako Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, gdy działki o nr 20/24, 20/34, 20/19, 20/31, 20/23, 20/5</p>						<p>Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica zostało przyjęte Uchwałą Nr XVII/158/2016 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 22 czerwca 2016 roku (z późniejszą zmianą z roku 2018). W trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu tego dokumentu, które miało miejsce w dniach od 10 marca 2016 roku do 8 kwietnia 2016 roku (uwagi do wyłożonego projektu studium były przyjmowane do 29 kwietnia 2016 roku) oraz w trakcie dyskusji publicznej dotyczącej tego projektu, nie były zgłaszane żadne uwagi dotyczące przebiegu tej drogi.</p> <p>W zakresie przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 20/31 na działkę budowlaną, uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica.</p> <p>Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>i 20/33 oznaczone symbolem R jako tereny rolne na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego posiadają tożsamą charakterystykę gruntów co działki oznaczone symbolem 3MU.47.</p> <p>Wycofanie sprzeciwu dotyczącego remontu drogi dojazdowej Nowe Dwory - stacja PKP Brzeźnica w ramach realizacji przedsięwzięcia pn. „Osiągnięcie niskoemisyjnej mobilności na terenie gminy Brzeźnica poprzez utworzenie centrum transportu komunikacji zbiorowej w miejscowości Brzeźnica” warunkuję od włączenia działki nr 20/31 w teren oznaczony symbolem MU na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ponadto, zwracam się do Wójta Gminy Brzeźnica o podjęcie działań mających na celu udrożnienie systemu odwadniającego - zbieracza głównego, tzw. „matki” z którego odprowadzone są pod przepust kolejowy zlokalizowany na działce ozn. nr geodezyjnym: 355, obręb Nowe Dwory. Długoletnie zamiedbania powodują, że sieć jest w coraz gorszym stanie, ulega niszczeniu i w rezultacie przestając spełniać swoją funkcję, prowadzi do ciągłego zalewania działki nr 20/31. Nadmienię, że 20.09.2010 poprzedni właściciel działki nr 20/31 ... będący moim ojcem, wystosował do Wójta Gminy Brzeźnica Pana ... pismo w którym prosi o podjęcie działań w rzeczonym temacie udrożnienia systemu odwadniającego. Od tamtego czasu, Gmina Brzeźnica nie podjęła działań zmierzających do usunięcia wspomnianych zamiedbań.</p> <p>Pragnę przypomnieć, że na przestrzeni lat, ... ponosił nieustannie koszty związane z wykonanymi osobiście pracami w zakresie sprawdzenia drożności ciągu głównego, wykonania dodatkowych sączek oraz wykonaniem studzienki betonowej zbiorczej znajdującej się w obrębie działki nr 20/31 będąca zakończeniem wszystkich sączek z sąsiednich pól pozostałych właścicieli w ciągu głównym (matki) do spustu głównego zakończonego przed przepustem kolejowym linii Kraków Pl. - Oświęcim w km 30.41.</p> <p>Wizja przeprowadzona w terenie w dniu 20.09.2010 roku przez pracowników Urzędu Gminy w Brzeźnicy:</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>1. ... - Kier. Ref. Rolnictwa Gosp. Gruntami i Geodezji</p> <p>2. ... - insp. ds. rolnictwa i mienia komunalnego;</p> <p>W obecności:</p> <p>1. ...</p> <p>stwierdziła, że udrożnienie systemu odwadniającego - zbieracza głównego, tzw. „matki” nie jest sprawą indywidualną należącą do właściciela działki 2nr 20/31, a sprawą Wójta Gminy Brzeźnica jako Gospodarza Terenu, co jest tożsame, z ponoszeniem przez Urząd Gminy Brzeźnica wszelkich kosztów związanych z zapewnieniem drożności systemu odwadniającego - zbieracza głównego, tzw. „matki”.</p>					
22	15.07.2021	Anonimizacja danych.	<p>Działając imieniem własnym, w związku z wystawionym do wiadomości publicznej projektem zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego, obręb nr 0009 Nowe Dwory jedn. ewid. 121802 wnosimy następujące uwagi do projektowanych zmian: nie wyrażamy zgody na utworzenie drogi gminnej oznaczonej w projekcie zmian symbolem 9KDW1.3 (wydruk mapy w załączeniu), a to z następujących przyczyn.</p> <p>Pozostajemy właścicielami działek 20/26, 20/24, 20/25 oraz 20/34. Projektowana zmiana powodowałaby „zabranie” części działek 20/24 i 20/34 oraz całej działki 20/26.</p> <p>Działka 20/34 została przez nas zagospodarowana do korzystania w celach rekreacyjnych. Na w/w działce znajduje się min. oczko wodne, które zostało wybudowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i zgłoszone w Starostwie . W załączeniu zgłoszenie w/w oczka wodnego do Starostwa. Na działce zasadzone są też sosny i świerki oraz znajduje się tam siedlisko sowy uszatki i innych gatunków ptaków. Ponadto w oczku wodnym występują trzy gatunki żab tj. żaba trawna, żaby zielone i ropucha szara oraz inne rośliny wodne będące pod ochroną .Mieszkamy przy głównej drodze (droga krajowaK44) i graniczymy bezpośrednio z myjnią samochodową położoną na działce 20/19 co wiąże się z takimi uciążliwościami jak: nadmierny hałas, ruch i zanieczyszczenie powietrza. Na działce 20/34 w miejscu gdzie została zaplanowana droga 9KDW1.3</p>	20/24, 20/25, 20/26, 20/34 Nowe Dwory	<b>9MU.12, 9R.18, 9KDW1.3, 9KK.1</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Projektowana droga oznaczona na rysunku projektu planu symbolem 9KDW1.3, przebiegająca przez działkę ewidencyjną nr 20/26 oraz przez północne części działek ewidencyjnych nr 20/24 i 20/34, pasem o szerokości około 8 m (obejmująca na tych działkach powierzchnię około 0,0639 ha), została wrysowana na rysunku projektu planu zgodnie z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica.</p> <p>Obecnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica zostało przyjęte Uchwałą Nr XVII/158/2016 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 22 czerwca 2016 roku (z późniejszą zmianą z roku 2018). W trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu tego dokumentu, które miało miejsce w dniach od 10 marca 2016 roku do 8 kwietnia 2016 roku (uwagi do wyłożonego projektu studium były przyjmowane do 29 kwietnia 2016 roku) oraz w trakcie dyskusji publicznej dotyczącej tego projektu, nie były zgłaszane żadne uwagi dotyczące przebiegu tej drogi.</p> <p>W zakresie przeznaczenia działek ewidencyjnych nr 20/24, 20/25, 20/26 i 20/34 na działki budowlane (zabudowa jednorodzinna), uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium</p>

			<p>odpoczywamy i wykorzystujemy ją rekreacyjnie. Wybudowanie w/w drogi w zaplanowanym miejscu zakłóci nasz odpoczynek i uniemożliwi nam korzystanie z działki w dotychczasowy sposób. Ponadto zagrazi to siedlisku sów i innemu ptactwu oraz występującej tam roślinności i żab znajdujących się pod ochroną. Zagrożone będzie też gniazdo bocianów u państwa Kręciochów oddalone około 200m od naszego oczka.</p> <p>Planowana droga nie jest także inwestycją konieczną. Wszystkie działki na przedmiotowym terenie, mają bowiem dostęp do drogi krajowej K44. Projektowana droga nie ma zatem jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia. Gdyby działki graniczące z planowaną drogą (20/26,20/24, 20/34, 20/19, 20/31) miały być działkami budowlanymi utworzenie rzeczonyj drogi mogłoby mieć uzasadnienie, jednak nie w sytuacji gdzie działki te pozostają działkami rolnymi. Droga ta zdaje się być projektowana wyłącznie jako dojazd do planowanego marketu na działkach nr 630/7, 619/14, 619/15 i 619/16, o czym już Wójt rozmawiał w GDDKiA w Krakowie z panem ... W. z początkiem roku 2019. Z informacji uzyskanych od radnego z Gminy Brzeźnica, dowiedzieliśmy się że po wybudowaniu drogi zostanie zablokowany ruch w kierunku skrzyżowania i będzie odbywał się wyłącznie w kierunku planowanego marketu. Droga w kierunku Chrzastowic od skrzyżowania DK 44 będzie zatem jednokierunkowa, co także wzmoże ruch i uciążliwości hałasu z tym związane na terenie graniczącym z planowaną inwestycją.</p> <p>Co istotne, pismem z dnia 5.04.2017 roku złożyliśmy wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 20/34 z rolnej na budowlaną/budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, natomiast wniosek ten pozostał bez jakiegokolwiek odpowiedzi. Poprzedni właściciele działki 20/25, 20/24 i 20/26 w 2016 roku także zwracali się do Gminy z wnioskiem o przekształcenie działek na budowlane w związku z przebudową skrzyżowania i zabraniami im części działki pod drogę. Ich wniosek także pozostał bez odzewu. Zmiany planu były przeprowadzane kilkakrotnie nie biorąc naszego wniosku pod uwagę, natomiast wnioski dotyczące</p>						<p>Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica.</p> <p>Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalania studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium. Natomiast przeznaczenie działek ewidencyjnych nr 20/24, 20/25, 20/26 i 20/34 pod zabudowę zagrodową, w ramach niniejszej procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagałoby ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania przedmiotowego projektu planu oraz kolejnego, trzeciego wyłożenia do wglądu publicznego, co wydłużyłoby jego sporządzenie o kolejne 5 do 6 miesięcy. Mając na uwadze oczekiwania znacznej liczby mieszkańców gminy odnośnie jak najszybszego uchwalenia przez Radę Gminy Brzeźnica przedmiotowego projektu planu, takie rozwiązanie nie jest w chwili obecnej brane pod uwagę przez organ sporządzający niniejszą zmianę planu.</p> <p>Ewentualna możliwość dokonania zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek na zabudowę zagrodową, będzie brana pod uwagę po przez organ sporządzający niniejszy plan miejscowy po jego uchwaleniu, na podstawie przedmiotowej uwagi, złożonej w trakcie procedury sporządzania niniejszego planu miejscowego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>działek po usługi (630/7, 619/14, 619/15 i 619/16) zostały uwzględnione.</p> <p>Pozostawienie działki 20/24, 20/34, 20/26 i 20/25, 20/19 i 20/31 jako działki rolne bez możliwości zabudowy pozostaje całkowicie niezrozumiałe, a to z tych przyczyn, że sąsiednie działki, tj. 20/23, 20/5 oraz 20/33 zostały w międzyczasie przekształcone na działki rolne z możliwością zabudowy przez rolnika. Także działki sąsiadujące z naszymi z drugiej strony, tj. działki 7/62, 17/64 i 17/65 zostały przekształcone na rolne z możliwością zabudowy przez rolników. Niezrozumiałym zatem pozostaje zostawienie działek 20/24, 20/25, 20/26, 20/34, 20/19 i 20/31 działkami rolnymi bez możliwości zabudowy przez rolników, a wszystkich sąsiednich wokół rolnymi z możliwością takiej zabudowy.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę także o zmianę działek pozostałych w „pustym pasie”, tj. działek nr 20/26, 20/24, 20/25 oraz 20/34 na działki rolne z możliwością zabudowy przez rolnika (tak jak sąsiednie działki, o których mowa powyżej) lub na działki budowlane (zabudowa jednorodzinna).</p> <p>Na zakończenie, nadmienić należy, że byłem w Gminie w dniu 8.06.2021 r. w celu zapoznania się z projektem zmian, gdzie stwierdziłem, że moje działki nie zostały przekształcone w rolne z możliwością zabudowy lub budowlane. Pani ... poinformowała mnie że Minister Rolnictwa się nie zgodził na przekwalifikowanie moich działek i żebym przyszedł w czwartek 10.06.2021 roku, ponieważ wówczas będzie projektant i udzieli mi wszystkich informacji. Zgodnie z tymi wskazówkami udałem się do Urzędu po raz drugi w dniu 10. 06.2021 r. gdzie projektant stwierdził, że „mogę sobie zgłaszać, pisać zastrzeżenia, natomiast i tak Wójt tego nie weźmie pod uwagę i nic nie zmieni to w tym temacie”. Takie zachowania pozostają niedopuszczalne, a wnoszenie uwag do projektowanych zmian nie jest jedynie „pustą procedurą”, a ma zapewniać obywatelowi udział w procesie jakim jest uchwalenie i zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Kategorycznie nie zgadzamy się na wyłączenie części naszych działek pod projektowaną drogę, gdyż teren ten mamy</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>zagospodarowany rekreacyjnie dla odpoczynku. Wykonaliśmy drogę dojazdową do oczka i odwodniłmy teren ponosząc koszty finansowe oraz wkład własnej pracy. Ja zgłaszałem problem zalania działek do Urzędu Gminy na co pracownicy odpowiedzieli, żebym sobie radził sam i to uczyniłem.</p> <p>Wnoszę o udzielenie mi pisemnej odpowiedzi na pismo.</p> <p>Wykaz załączników strona 3</p>						
23	15.07.2021	Anonimizacja danych.	<p>Działając na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłaszam UWAGĘ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźnicy, obejmującego działki 568/2, 570/2, 570/11, obręb BRZEŹNICA położone przy ulicy KWIATOWEJ w Brzeźnicy, proszę o uwzględnienie ich w przygotowanym dokumencie.</p> <p>Wnoszę o: Zniesienie granicy strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych (50 metrów).</p> <p>Uzasadnienie: Obecny plan, pomimo tego, że wszystkie działki są działkami budowlanymi, uniemożliwia mi realizację moich planów budowlanych związanych z tymi działkami.</p> <p>Dodatkowo strefa ochronna wałów znacznie obniża wartość moich działek na rynku nieruchomości i w konsekwencji naraża mnie na wymierne straty finansowe.</p> <p>Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi.</p>	568/2, 570/2, 570/11 Brzeźnica	<b>3MU.21, 3MU.48, 3KDW1.8</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Granica strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych (50 metrów) została wrysowana na rysunku projektu planu zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.), który mówi, że: „W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym: 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych; 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału; 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzenia darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków; 4) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie; 5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału; 6) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.”.</p> <p>Ponadto informuje się, że zgodnie z art. 176 ust. 4 wymienionej wyżej</p>

									ustawy: „Jeżeli nie wpłynie to na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1–5.”.
24	16.07.2021	Anonimizacja danych.	Stosownie do obwieszczenia Wójta Gminy Brzeźnica o powtórnym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowe Dwory wraz z prognozą na oddziaływanie na środowisko zwracam się z prośbą o zmianę ustaleń planu w zakresie przeznaczenia jednostki MPZP mojej działki nr 59/154 obręb Nowe Dwory – tereny rolne na zmianę na tereny MN1. Proszę swą motywuję tym iż, planuję wykorzystanie uzbrojonej we wszystkie media w/w działki pod zabudowę dla trójki moich dzieci, oraz wszystkie działki dookoła naszej działki są działkami o oznaczeniu MN1, MN2. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby za co z góry dziękuję. Załącznik – wydruk z mapy MPZP	59/154 Nowe Dwory	<b>9MU.6, 9R.13</b>	- Zarządzenie Nr OS.0050.227.2021 Wójta Gminy Brzeźnica z dnia 5 sierpnia 2021 roku		-	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest niezgodna z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w tym art. 9, ust. 4, który mówi że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.” oraz art. 15, ust. 1, który mówi że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/321/2021

Rady Gminy Brzeźnica

z dnia 15 grudnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Brzezinka, Brzeźnica, Chrzastowice, Kossowa, Łączany, Nowe Dwory, 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, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Brzezinka, Brzeźnica, Chrzastowice, Kossowa, Łączany, Nowe Dwory, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, przyjmując zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach funduszy strukturalnych i funduszu spójności. Starania o pozyskanie środków z funduszy strukturalnych, z funduszu spójności oraz w miarę możliwości z innych źródeł będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy, tak aby optymalizować wydatki publiczne, np. poprzez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na obszarze gminy.

Jako główne zasady kolejności realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na 1 mieszkańca, który będzie korzystał z realizowanej infrastruktury.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Jadwiga Koziół**



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/321/2021

Rady Gminy Brzeźnica

z dnia 15 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**