

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WADOWICACH

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), z uwzględnieniem art. 66 ust. 2 przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr VI/64/2019 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna).

Rada Miejska w Wadowicach uchwała:

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

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

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Przepisy ogólne;
- 2) Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Przepisy końcowe.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe i numery identyfikujące tereny o ustalonym przeznaczeniu;
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie wraz z cyframi identyfikacyjnymi;

- 6) strefa od granicy cmentarza (50m, 150m);
- 7) symbole literowe identyfikujące tereny o ustalonym przeznaczeniu:
- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - c) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) **M** – tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - e) **MW/UZP** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworsko-parkowym,
 - f) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - g) **UP** – tereny zabudowy usług publicznych,
 - h) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty,
 - i) **UK** – tereny zabudowy usług kultu religijnego,
 - j) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych,
 - k) **US** – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji,
 - l) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - m) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
 - n) **RZ** – tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
 - o) **R** – tereny rolnicze,
 - p) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - q) **Z** – tereny zieleni nieurządzonej,
 - r) **ZL** – tereny lasów,
 - s) **ZC** – tereny cmentarzy,
 - t) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - u) **ZL/WS** – tereny lasów i wód powierzchniowych śródlądowych,
 - v) **W** – tereny urządzeń wodociągów,
 - w) **K** – tereny urządzeń kanalizacyjnych,
 - x) **T** – tereny urządzeń telekomunikacyjnych,
 - y) **KDS** – tereny dróg ekspresowych,
 - z) **KDGP** – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego,
 - aa) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorczej”,
 - bb) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalnej”,
 - cc) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowej”,
 - dd) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - ee) **KK** – tereny kolejowe,
 - ff) **KK/KDS** – tereny kolejowe oraz dróg ekspresowych,
 - gg) **KK/KDW** – tereny kolejowe oraz dróg wewnętrznych.

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

- 1) osuwiska aktywne ciągle;
- 2) osuwiska aktywne okresowo;
- 3) osuwiska nieaktywne;

- 4) obszar udokumentowanego złoza kamieni drogowych i budowlanych „Klecza Dolna” id KD 5423;
- 5) granica terenów zamkniętych;
- 6) granica obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 „Dolina rzeki Skawy”;
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 9) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200;
- 10) obiekty lub zespoły zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 11) stanowisko archeologiczne;
- 12) teren Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr PLGW2000159 wyznaczony w granicach obszaru objętego planem.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia informacyjne:

- 1) treść mapy zasadniczej;
- 2) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 3) krzyże, figury i kaplice przydrożne;
- 4) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 5) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200;
- 6) przebieg sieci elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia EN 110 kV;
- 7) szlak rowerowy;
- 8) szlak turystyczny;
- 9) punkt widokowy.

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

- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo – literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 3) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów, balkonów,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze np. szklarnie, altany, szopy;
- 5) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji netto, które odpowiadają podstawowym celom i przeznaczeniu budynku tj. służą do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego części. Do powierzchni użytkowej podstawowej nie zalicza się: przejść drzwiowych, wnęk okiennych, powierzchni elementów budowlanych (tj. podpory, kolumny, filary, szyby, kominy itp.) oraz powierzchni użytkowej pomocniczej tj.: pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe, rampy, pochylnie, piwnice, loggie, tarasy, balkony;

- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) **wysokość budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) **wysokość obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, z wyjątkiem budynków, mierzona od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego przeważające pokrycie stanowi roślinność;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i gaz, odprowadzania i podczyszczania ścieków, wód opadowych, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 12) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć:
- a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu lub po wejściu w życie planu,
 - b) zabudowę dopuszczoną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę wydanego na dzień wejścia w życie planu lub po wejściu w życie planu,
 - c) zabudowę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu lub po wejściu w życie planu,
 - d) ostateczne decyzje o pozwoleniu wodno-prawnym obowiązujące na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu lub po wejściu w życie planu;
- 13) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, loggii o wysięgu nieprzekraczającym 1,5 m, klatek schodowych, schodów, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, z dopuszczeniem §4, ust. 3, pkt 2;
- 15) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeważający sposób zagospodarowania terenu, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 17) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania terenu, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie powodujący z nim kolizji, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 18) **zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego elementy zagospodarowania terenu wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 19) **obiektach zabytkowych objętych ochroną w planie** – należy przez to rozumieć zabytki nieruchome, nie wpisane do rejestru zabytków a ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono ochronę w planie;
- 20) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć wymienione w ustaleniach szczegółowych jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
- a) **usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi z zakresu handlu, gastronomii oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w tym administracyjno-biurowe (konsultingowe, prawne, reklamowe itp.) lub usługi w zakresie nieuciążliwej działalności gospodarczej tj. działalność związaną z usługami drobnej wytwórczości, rzemiosła nie stwarzające uciążliwości dla sąsiednich działek, a także inne usługi o podobnym charakterze,
 - b) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi kultury, w tym teatry, kina, muzea, wystawy i galerie, biblioteki, domy kultury, opieki społecznej i socjalnej, w tym schroniska dla nieletnich, budynki do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom samotnej matki, dom rencistów i dom zakonny oraz budynki ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych, telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy i wymiaru sprawiedliwości, w tym obiekty sądu, prokuratury, więziennictwa, budynki zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstwa dyplomatycznego, a także inne usługi o podobnym charakterze,
 - c) **usługi turystyczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi związane z zakwaterowaniem, takie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, domy wycieczkowe, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego, pola kempingowe oraz namiotowe a także inne usługi o podobnym charakterze,
 - d) **usługi zdrowia** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością opieki zdrowotnej, w tym szpitale, przychodnie, gabinety lekarskie, ośrodki rehabilitacji, a także inne usługi o podobnym charakterze,
 - e) **usługi oświaty** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na usługi:
 - oświaty w tym: żłobki, przedszkola, wraz z obiektami sportu i rekreacji
 - edukacji w tym: szkoły podstawowe, średnie, zawodowe, wraz z obiektami sportu i rekreacji,
 - f) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części związane z działalnością sportową i służącą poprawie kondycji fizycznej, obejmujące: obiekty typu basen, boiska, korty, bieżnie, fitness, salony masażu i odnowy, gabinety paramedyczne, a także inne usługi o podobnym charakterze;
- 21) **zabudowie usług kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wykorzystywany na cele kultu religijnego, w tym kościoły i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak: plebanie, zakrystie, budynki gospodarcze, garażowe (jako wbudowane w budynki inne niż budynek kościoła lub wolnostojące), lokale mieszkalne, usługi administracyjno – biurowe;
- 22) **zabudowie produkcyjno - usługowej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków łączących w sobie funkcje takie jak produkcyjna z zakresu wymienionego w pkt. 23 oraz usługi z zakresu wymienionego w pkt. 20 lit a, w których funkcje usługowe zajmują co najmniej 50% powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków;
- 23) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części związane z zakładami produkcyjnymi i rzemieślniczymi, bazy, składy, magazyny, parki technologiczne, inkubatory przedsiębiorczości;
- 24) **zabudowie agroturystycznej** – należy przez to rozumieć zabudowę usług turystycznych w czynnych gospodarstwach rolnych oraz turystykę wiejską rozumianą, jako świadczenie usług turystycznych przez gospodarstwa domowe na obszarach wiejskich, które nie prowadzą działalności rolniczej;
- 25) **zabudowie związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych** – należy przez to rozumieć obiekty i obszary różnego rodzaju działalności związanej z produkcją rolniczą, hodowlą zwierząt i roślin, oraz prowadzeniem działalności ogrodniczej i szkółkarskiej;

- 26) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, punkty widokowe, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf, a także inne urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji oraz urządzenia sanitarne;
- 27) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć nieurządzone zespoły drzew, krzewów, trawników, zieleń śródpolną, przywodną, przydrożną;
- 28) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników o funkcji izolacyjnej lub rekreacyjno-wypoczynkowej, dekoracyjnej;
- 29) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zespoły drzew, krzewów wysokości powyżej 1,5 m;
- 30) **punkcie widokowym** – należy przez to rozumieć punkt wyniesiony w terenie (naturalnie, sztucznie) mogący być wyposażony w urządzenia obsługi ruchu turystycznego, tarasy oraz infrastrukturę informacyjną;
- 31) **dojazdach** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów poprzez dostęp do dróg publicznych w granicach wyznaczonych terenów;
- 32) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć granicę terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania, dla którego dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Nakaz:

- 1) realizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §11;
- 2) sytuowania miejsc postojowych i garaży dla obsługi wyznaczonych planem terenów w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem §11 ust. 4;
- 3) ochrony obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej ustalonych w §7;
- 4) zachowania istniejących ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo- rowerowych i rowerowych oraz szlaków turystycznych;
- 5) zachowania wartości widokowych obszaru planu poprzez realizację wysokości budynków lub obiektów budowlanych ustalonych w **Rozdziale 3**;
- 6) stosowania kolorystyki elewacji w stonowanych lub naturalnych kolorach np. biele, beże, brązy, czernie, szarości, zielenie, dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MNU** z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 7) kolorystyka nie dotyczy materiałów naturalnych takich jak szkło, ceramika, kamień, drewno, w ich naturalnych kolorach;
- 8) usytuowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych:
 - a) w stosunku do dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem §4, ust. 3, pkt 2 oraz z zastrzeżeniem lit. b:
 - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej oznaczonej symbolem **KDS** – 40 m

- od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem **KDGP** - 10 m, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US**, **3MW**, **2MNU**, **7MNU**, dla których ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem **KDGP** – 25 m
 - od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy „zbiorczej” oznaczonej symbolem **KDZ** - 2 m
 - od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy „lokalnej” oznaczonej symbolem **KDL** - 4 m
 - od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy „dojazdowej” oznaczonej symbolem **KDD** - 4 m
 - wzdłuż linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**,
- b) w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy należy spełnić wymagania określone w przepisach o drogach publicznych,
- c) zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na terenie oznaczonym symbolem **2UP**;
- 9) usytuowania obiektów budowlanych od granicy terenu kolejowego z wyłączeniem obiektów liniowych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy tj. 10 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KK** – teren kolejowy, symbolem **1KK/KDS** - teren kolejowe oraz dróg ekspresowych oraz symbolem **1KK/KDW** - teren kolejowy oraz dróg wewnętrznych lub 20 m od osi skrajnego toru, z zastrzeżeniem, że w przypadku ich niewyznaczenia należy spełnić wymagania określone w przepisach o transporcie kolejowym;
- 10) stosowania wysokości obiektów budowlanych oraz dachów zgodnie z ustalonymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu w Rozdziale 3 z zastrzeżeniem, że w przypadku ich niewyznaczenia obowiązuje maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3 m oraz określa się stosowanie dachów dla obiektów budowlanych: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45° lub dachów płaskich;
- 11) stosowania wskaźników zagospodarowania zgodnie z ustalonymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem że w zakresie nie wyznaczonych parametrów tj. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, dla terenu oznaczonego symbolem **W**, **K**, **T** obowiązuje maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 100%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 oraz nie wyznacza się minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej.

2. Zakaz:

- 1) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak siding winylowy, blacha trapezowa i falista, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **PU**;
- 2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. Dopuszczenie:

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy:
 - a) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania ustalonych w planie dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
 - b) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy **istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na terenach oznaczonych symbolem **RZ**, z możliwością jej rozbudowy i przebudowy przy zwiększeniu powierzchni zabudowy nie więcej niż 20%, przy czym rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu,

- c) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy **istniejącej zabudowy zagrodowej** oraz **istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na terenach oznaczonych symbolem **R**, z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zwiększeniu powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy nie więcej niż 10%, przy czym rozbudowa, nadbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu,
 - d) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy **istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na terenach oznaczonych symbolem **Z**, z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zwiększeniu powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy nie więcej niż 10%, przy czym rozbudowa, nadbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu,
 - e) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów budowlanych (z wyłączeniem obiektów liniowych) położonych pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi a wyznaczoną graficznie na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
 - f) zachowania istniejących parametrów i wskaźników w sytuacji, gdy dla istniejącej zabudowy wskaźniki wskazane w Rozdziale 3 oraz § 4, ust. 1, pkt. 10, 11 są przekroczone, bez możliwości ich zmiany,
 - g) zachowania istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w sytuacji, gdy istniejąca forma dachu nie została określona w Rozdziale 3 oraz § 4, ust. 1, pkt. 10,
 - h) robót termomodernizacyjnych,
 - i) rozbudowy obiektów budowlanych o szyby windowe, zewnętrzne klatki schodowe, wejścia do budynków, zadaszenia wejść, pochylnie i rampy dla niepełnosprawnych oraz ich lokalizacji wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - j) zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
- 2) usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg w odległości mniejszej niż określone w planie zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
 - 3) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem, że dla tych inwestycji nie obowiązują wysokości zabudowy wskazane w Rozdziale 3 oraz § 4, ust. 1, pkt. 10,
 - 4) lokalizacji zabudowy w granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy, zwróconej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **U, UP, UO, UK, UT, US, PU**;
 - 5) sytuowania w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod drogi:
 - a) wjazdu/wyjazdu, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, wiat, altan, miejsc postojowych dla samochodów oraz dojść do budynków,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej;
 - 6) stosowania okładzin ściennych, płyt włókno-cementowych, elewacyjnych;
 - 7) realizacji ciągów pieszych, pieszo-jezdnym, pieszo - rowerowym i rowerowym oraz szlaków turystycznych;
 - 8) stacji obsługi rowerów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **R, Z, ZL, WS, ZL/WS**;
 - 9) lokalizacji obiektów małej architektury oraz tablic informacyjnych;
 - 10) stosowania dachów jako dachy zielone;
 - 11) kształtowania elewacji budynków w formie zieleni na ścianach budynku;
 - 12) realizacji altan przeszklonych przy elewacji budynku;
 - 13) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **R, Z, ZL, WS, ZL/WS**;
 - 14) lokalizacji obiektów na czas trwania budowy;

- 15) lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;
- 16) lokalizacji zbiorników retencyjnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS, Z**;
- 17) realizacji skrzyżowań komunikacyjnych z liniami kolejowymi jako skrzyżowania jednopoziomowe lub dwupoziomowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK/KDW, KK/KDS**;
- 18) realizacji nowej infrastruktury technicznej oraz elementów związanych z transportem kolejowym (bocznice, rampy, składy) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK/KDW, KK/KDS**;
- 19) realizacji skrzyżowań komunikacyjnych z drogą ekspresową jako skrzyżowania jednopoziomowe lub wielopoziomowe.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) zachowanie bioróżnorodności poprzez:

- a) zachowanie zieleni nieurządzonej oraz urządzonej, z dopuszczeniem jej likwidacji wyłącznie w ramach realizacji wskazanego niniejszym planem przeznaczenia terenu,
- b) zachowanie zadrzewień i zakrzewień nadwodnych oraz roślinności wodnej i szuwarowej i siedlisk wodnych;

2) zakaz:

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

- inwestycji celu publicznego
- dróg publicznych
- infrastruktury technicznej
- inwestycji w **strefie ochronnej** obejmujących obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami **PU**
- inwestycji kolejowych, w tym masztów radiowo – telekomunikacyjnych na terenie oznaczonym symbolem **1KK, 2KK, 3KK, 1KK/KDS, 1KK/KDW**
- lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami **PU, 1T**,

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

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

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

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

b) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w tym cieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 1ZL/WS, 2ZL/WS, 3ZL/WS, 4ZL/WS, 5ZL/WS, 6ZL/WS, 7ZL/WS, 8ZL/WS, 9ZL/WS, 10ZL/WS, 11ZL/WS, 12ZL/WS, 13 ZL/WS**, w tym przy skrzyżowaniach z infrastrukturą drogową,

c) nakaz zachowania stawów, w tym stawów hodowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS**,

- d) nakaz stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
 - e) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - f) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych,
 - g) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Wodne, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzenia wodnego zgodnie z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Wodne,
 - i) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz ziemi,
 - j) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów melioracyjnych:
 - dopuszcza się prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych
 - zakazuje się lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej,
 - k) dopuszczenie ochrony przeciwpowodziowej na rzece Kleczanka oraz Babiczanka;
- 4) w zakresie **postępowania ze ściekami** ustala się:
- a) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo Wodne,
 - b) nakaz odwadniania poprzez systemy kanalizacyjne lub urządzenia wodne,
 - c) nakaz wykonania nawierzchni terenów dróg, dojazdów, miejsc postojowych w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do ziemi i wód gruntowych,
 - d) nakaz stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych;
- 5) w zakresie **ochrony powietrza** ustala się:
- a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości powietrza,
 - b) dopuszczenie w zakresie stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 500kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **R, Z, ZL, ZC, WS, ZL/WS**, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie w zakresie stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości przekraczającej 500kW na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**;
- 6) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem i emisją** ustala się:
- a) zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
 - b) zakaz lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,
 - c) zakaz składowania, przetwarzania materiałów lub surowców powodujących przekroczenie standardów emisyjnych zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska;
- 7) w zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się, iż poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy Prawo Ochrony Środowiska, przy czym wskazuje się tereny, które należą do poszczególnych rodzajów terenów chronionych przed hałasem:
- a) w granicach terenu o przeznaczeniu **MN** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) w granicach terenu o przeznaczeniu **MW, M, MW/UZP** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,

- c) w granicach terenu o przeznaczeniu **MNU** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- d) w granicach terenu o przeznaczeniu **UO** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) w granicach terenu o przeznaczeniu **US, ZP** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- f) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego:
 - nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przeciwhałasowych dla inwestycji obejmujących obiekty podlegające ochronie przed hałasem w środowisku, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu
 - zakaz realizacji funkcji usługowych, rozumianych jako budynki usług wolnostojących lub usług możliwych do realizacji, jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mogących być źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 8) w zakresie **postępowania z odpadami** ustala się:
 - a) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz Planem Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego,
 - b) zakaz wykorzystania odpadów w celu dokonania zmian w ukształtowaniu terenu działek, w tym niwelacji pod inwestycje,
 - c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów (rozumianych jako składowanie odpadów), spalarni odpadów i współspalarni odpadów,
 - d) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, składowaniem, przeładunkiem, przetwarzaniem odpadów, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **2PU**.

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

1. W zakresie wyznaczonych na rysunku planu **udokumentowanych złóż kamieni drogowych i budowlanych** obowiązują wymagania w zakresie ochrony złóż kopalni określone przepisami ustawy Prawo geologiczne i górnicze: złożo „Klecza Dolna” id KD 5423.

2. W zakresie wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) **terenu osuwisk aktywnych ciągle, osuwisk aktywnych okresowo, osuwisk nieaktywnych** przy lokalizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić możliwość występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych;
- 2) **osuwisk aktywnych ciągle, osuwisk aktywnych okresowo** ustala się zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących wywoływać procesy osuwiskowe.

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

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

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

- obowiązują przepisy określone w ustawie Prawo Wodne oraz ustala się obowiązek stosowania rozwiązań polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem i projektowanie podwyższonego poziomu posadzki parteru oraz zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje i zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody. Zakazuje się lokalizowania garaży podziemnych na terenie oznaczonym symbolem 65MN.

5. W zakresie:

- 1) wyznaczonej na rysunku planu **strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200** obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 2) wyznaczonej na rysunku planu granicy **obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 „Dolina rzeki Skawy”**, w celu zapewnienia ochrony zasobów wód podziemnych należy stosować przepisy określone w ustawie Prawo Wodne;
- 3) terenu **Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd)** nr PLGW2000159 wyznaczonego w granicach obszaru objętego planem, w celu zapewnienia ochrony zasobów wód podziemnych należy stosować przepisy określone w ustawie Prawo Wodne;
- 4) **strefy ochronnej** obowiązują ograniczenia oddziaływania inwestycji do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych symbolem **KK, KK/KDW, KK/KDS** i występujących na tych terenach **linii kolejowych** oraz na terenach w sąsiedztwie terenów kolejowych oznaczonych symbolami: MN, MNU, MW, UP, PU, Z, ZL, WS, KDS, KDGP, KDL, KDD, KDW, obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami ustawy o Transporcie kolejowym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

6. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary górnicze.

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

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

Lp.	Obiekt zabytkowy	Nr rejestru zabytków	Data wpisu do rejestru zabytków	Numer identyfikacyjny
1	dwór, pozostałości założenia parkowego	A-423 A-870/M*	18.03.1987 r.	A1

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

2. W obszarze objętym planem ustala się:

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

Lp.	Ulica	Numer	Funkcja	nr. według GEZ	UWAGI
1.	-		kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca	1	
2.	-	przy kościele	kaplica pw. Matki Boskiej Królowej Świata	2	
3.	-	przy 117	krzyż przydrożny	3	
4.	-	naprzeciwko 149	figura św. Jana Nepomucena	4	
5.	-	108	budynek mieszkalny	6	
6.	-	111	budynek gospodarczy	7	

7.	-	111	budynek mieszkalny	8	
8.	-	111	młyn	9	
9.	-	120	dwór, pozostałości założenia parkowego	10	Oznaczone jako „obiekty lub zespoły zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych” – numer identyfikacyjny A1
10.	-	135	budynek mieszkalny	11	
11.	-	156	budynek mieszkalny	12	
12.	-	164	budynek mieszkalny	13	
13.	-	przy 169	stodoła	14	
14.	-	174	budynek mieszkalny	15	
15.	-	przy 175	stodoła przy parafii	16	
16.	-	176	budynek mieszkalny	17	
17.	-	303	budynek mieszkalny	18	

2) dla wyznaczonych **obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie** wskazanych w pkt. 1 (z wyłączeniem obiektu wpisanego do rejestru zabytków tj. z cyfrą identyfikacyjną: 9) ustala się:

a) nakaz:

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

b) zakaz:

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

c) dopuszczenie:

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

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

Lp.	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze
1	3	106-52	12

2	2	106-52	11
3	1	106-52	10
4	1	106-53	1

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

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

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:

- a) minimalna wielkość działki 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki 18 m;

2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej:

- a) minimalna wielkość działki: 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 13m.

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

- 1) minimalna wielkość działki 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 18 m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW, MW/UZP** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 18 m.

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

- 1) minimalna wielkość działki 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 18 m.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **U, UP, UO, UK, UT** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 18 m.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **US** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m.

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

- 1) minimalna wielkość działki 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **W, K, T** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki 100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 6 m.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 8 m.

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 600 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 500 m².

12. Ustala się minimalne **powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem **MNU**: 600 m².

13. Ustala się minimalne **powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem **M**, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 600 m².

14. Ustala się minimalne **powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem **U**: 1000 m².

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

1. W zakresie wyznaczonych na rysunku planu **stref od cmentarza**:

- 1) w **strefie** o szerokości **50 m od granicy cmentarza** zakazuje się realizacji:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności oraz obiektów budowlanych przechowujących artykuły żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego;
- 2) w **strefie** o szerokości **150 m od granicy cmentarza** zakazuje się:
 - a) realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) stosowania poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć;
- 3) w **strefie** o szerokości od 50 m do 150 m **od granicy cmentarza** obowiązuje nakaz podłączenia budynków do sieci wodociągowej.

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

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

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) tereny dróg ekspresowych oznaczone symbolem **KDS**;
- 2) tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem **KDGP**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy „zbiorczej” oznaczone symbolem **KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy „lokalnej” oznaczone symbolem **KDL**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowej” oznaczone symbolem **KDD**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**;
- 7) tereny kolejowe oznaczone symbolem **KK**;
- 8) tereny kolejowe oraz dróg ekspresowych oznaczone symbolem **KK/KDS**;

9) tereny kolejowe oraz dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KK/KDW**.

2. Parametry oraz klasyfikacja dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej – min. 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy usług kultu religijnego - min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usług kultu religijnego, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe,
 - b) zabudowy usług oświaty - min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) zabudowy usług zdrowia – min. 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usług zdrowia, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe;
- 4) dla zabudowy usług sportu i rekreacji – min. 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- 5) dla zabudowy produkcyjnej – min. 25 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 6) dla cmentarza – min. 20 miejsc postojowych na 10 000m² powierzchni terenu cmentarza.

4. Dla ustalonych w ust. 3 miejsc postojowych dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych: dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** w ramach całego przeznaczenia oznaczonego symbolem **1MW**.

5. Miejsca postojowe mogą być realizowane w formie:

- 1) terenowych miejsc postojowych jako naziemne;
- 2) garaży wolnostojących lub wbudowanych;
- 3) garaży w formie zespołu garaży tj. powyżej 3 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**, **PU**;
- 4) garaży podziemnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 5) parkingów naziemnych, podziemnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 6) zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w liniach rozgraniczających tereny dróg lub w terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc postojowych w Rozdziale 3.

6. Minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową min. 1% w stosunku do ustalonych miejsc postojowych w ust. 3 pkt 3-6, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie placów do nawracania.

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

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

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

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

2) dopuszczenie:

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

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

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

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

3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

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

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

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

4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) sieć ciepłowniczą,

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

2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

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

§ 13. 1. W obszarze planu wyznaczono **przestrzenie publiczne** oznaczone na rysunku planu symbolami **UP, UO, UK**.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

1) **zakaz** tworzenia barier przestrzennych i braku powiązań pomiędzy przestrzeniami publicznymi z dostępnością ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;

2) **nakaz:**

- a) wprowadzenia zieleni urządzonej,
- b) wprowadzenia zróżnicowanej faktury i materiałów nawierzchni dla ciągów komunikacyjnych: pieszych, rowerowych,
- c) zapewnienia miejsc do siedzenia, takich jak: ławki, siedziska wkomponowane w murki, stopnie,
- d) dostosowania oświetlenia i latarni oświetlających chodniki i jezdnie do charakteru architektonicznego przestrzeni.

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

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

2. 20% dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU, U, UP, UO, UK, UT, US, PU, RU.**

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 55MN, 57MN - 66MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- c) istniejąca zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa, w zakresie:
 - usług komercyjnych
 - usług turystycznych
 - usług zdrowia, w zakresie gabinetów lekarskich, ośrodków rehabilitacji, na terenach oznaczonych symbolem **1MN - 55MN, 57MN - 64MN, 66MN**
 - usług oświaty, w zakresie żłobków, przedszkoli, wraz z obiektami sportu i rekreacji, na terenach oznaczonych symbolem **1MN - 55MN, 57MN - 64MN, 66MN**
 - usług sportu i rekreacji,

b) zabudowa agroturystyczna;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) urządzenia sportu i rekreacji,
- b) miejsca postojowe,
- c) garaże,
- d) budynki gospodarcze,
- e) dojazdy, dojścia,
- f) infrastruktura techniczna,

g) zieleni urządzona.

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

- 1) usługi realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,5,
 - b) minimalny: 0,01;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy agroturystycznej – 12 m,
 - c) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b, c – 12 m;
- 6) określa się stosowanie dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, zabudowy agroturystycznej: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45° oraz dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 15°-45° lub dachów płaskich,
 - c) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 9MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) zabudowa usługowa, w zakresie:
 - usług komercyjnych
 - usług turystycznych
 - usług zdrowia
 - usług oświaty
 - usługi sportu i rekreacji;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) garaże,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) dojazdy, dojścia,
 - f) infrastruktura techniczna,

g) zieleń urządzona.

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

- 1) usługi realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,8,
 - b) minimalny: 0,01;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 6) określa się stosowanie dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45° oraz dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 15°-45° lub dachów płaskich,
 - c) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa, w zakresie:
 - usług komercyjnych
 - usług zdrowia, w zakresie gabinetów lekarskich
 - usług oświaty, w zakresie żłobków, przedszkoli, wraz z obiektami sportu i rekreacji
 - usług sportu i rekreacji,
 - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) urzędzenia sportu i rekreacji,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) garaże,
 - d) dojazdy, dojścia,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona.

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

- 1) usługi realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,5,
 - b) minimalny: 0,01;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 6) określa się stosowanie dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich,
 - b) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW, 3MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa, w zakresie:
 - usług komercyjnych,
 - usług zdrowia, w zakresie gabinetów lekarskich
 - usług oświaty, w zakresie żłobków, przedszkoli, wraz z obiektami sportu i rekreacji
 - usług sportu i rekreacji
 - usług turystycznych na terenie 2MW,
 - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) garaże,
 - d) dojazdy, dojścia,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona.

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

- 1) usługi realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 2,5,

- b) minimalny: 0,01;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 18 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12 m,
 - c) maksymalna wysokość budynku garażowego – 6 m,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b, c – 18 m;
- 6) określa się stosowanie dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich,
 - b) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich.

§ 19. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) zabudowa usługowa, w zakresie:
 - usług komercyjnych
 - usług zdrowia, w zakresie gabinetów lekarskich
 - usług oświaty, w zakresie żłobków, przedszkoli, wraz z obiektami sportu i rekreacji,
 - usług sportu i rekreacji;

2) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) urzędnia sportu i rekreacji,
- b) miejsca postojowe,
- c) garaże,
- d) budynki gospodarcze,
- e) dojazdy, dojścia,
- f) infrastruktura techniczna,
- g) zieleń urządzona.

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

- 1) usługi realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,5,
 - b) minimalny: 0,01;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 6) określa się stosowanie dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich,
 - b) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworsko-parkowym oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/UZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zakresie lokali mieszkalnych (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków),
 - b) zabudowa usługowa w zakresie lokali użytkowych (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków),
 - c) zieleni urządzonej (park, założenia zieleni towarzyszącej obiektom zlokalizowanym na terenie zespołu dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, w zakresie:
- a) usług komercyjnych,
 - b) usług turystycznych,
 - c) usług sportu i rekreacji;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
- a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) tężnie,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) dojazdy, dojścia,
 - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) utrzymanie istniejącego zespołu dworsko – parkowego;
- 2) funkcja mieszkaniowa realizowana jako lokale mieszkalne;
- 3) usługi w ramach przeznaczenia podstawowego realizowane jako lokale użytkowe;
- 4) usługi w ramach przeznaczenia dopuszczalnego realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,8,
 - b) minimalny: 0,01;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 8) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m;

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

§ 21. 1. Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U – 4U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w zakresie:

- a) usług komercyjnych,
- b) usług turystycznych,
- c) usług sportu i rekreacji,
- d) usług zdrowia,
- e) usług oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, w zakresie lokali mieszkalnych w budynku usługowym (z wyłączeniem parteru);

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) urządzenia sportu i rekreacji,
- b) miejsca postojowe,
- c) garaże,
- d) budynki gospodarcze,
- e) dojazdy, dojścia,
- f) infrastruktura techniczna,
- g) zieleni urządzona.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) maksymalny: 1,2,
- b) minimalny: 0,01;

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

4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynku usługowego, mieszkalnego – 12 m,
- b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;

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

§ 22. 1. Dla **terenu zabudowy usług publicznych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług publicznych,
- b) zabudowa usług oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usług komercyjnych;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) urządzenia sportu i rekreacji,
- b) miejsca postojowe,
- c) garaże,
- d) budynki gospodarcze,
- e) dojazdy, dojścia,
- f) infrastruktura techniczna,
- g) zieleni urządzona.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,2,
 - b) minimalny: 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów:
 - a) dla budynków garażowych, gospodarczych: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich,
 - b) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich.

§ 23. 1. Dla **terenu zabudowy usług publicznych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług publicznych,
 - b) zabudowa usługowa, w zakresie:
 - oświaty,
 - usług komercyjnych,
 - usług zdrowia,
 - usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjno – usługowa;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) garaże,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) dojazdy, dojścia,

- f) infrastruktura techniczna,
- g) zieleni urządzona.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,2,
 - b) minimalny: 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów:
 - a) dla budynków garażowych, gospodarczych: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich,
 - b) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 24. 1. Dla terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, w zakresie:
 - a) usług sportu i rekreacji,
 - b) usług publicznych,
 - c) lokali użytkowych w zakresie usług komercyjnych;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) urzędnia sportu i rekreacji,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) garaże,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) dojazdy, dojścia,
 - f) infrastruktura techniczna,
 - g) zieleni urządzona.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,2,
 - b) minimalny: 0,01;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów: według indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie dachu: 2°- 45°, z zastrzeżeniem, że dla dachów łukowych, powłokowych, membranowych nie określa się kąta dachu.

§ 25. 1. Dla terenów zabudowy usług kultu religijnego oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UK, 2UK, 3UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) garaże,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) dojazdy, dojścia,
 - f) infrastruktura techniczna,
 - g) zieleni urządzona.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,0,
 - b) minimalny: 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku usług kultu religijnego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość wieży kościoła – 30m,
 - c) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b, c – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów:
 - a) dla budynków garażowych, gospodarczych: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich,
 - b) dla budynków usługowych, mieszkalnych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 26. 1. Dla terenu zabudowy usług turystycznych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) urządzenia sportu i rekreacji,
- b) miejsca postojowe,
- c) budynki gospodarcze,
- d) dojazdy, dojścia,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) zieleń urządzona.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,0,
 - b) minimalny: 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów:
 - a) dla budynków usługowych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich,
 - b) dla budynków gospodarczych: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich.

§ 27. 1. Dla **terenu zabudowy usług sportu i rekreacji** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokale użytkowe w zakresie usług komercyjnych;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) garaże,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) dojazdy, dojścia,
 - f) infrastruktura techniczna,
 - g) zieleń urządzona.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,7,

- b) minimalny: 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów: według indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie dachu: 2°- 45°, z zastrzeżeniem, że dla dachów łukowych, powłokowych, membranowych nie określa się kąta dachu.

§ 28. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolami **1PU - 10PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjno-usługowa,
 - b) zabudowa usługowa na terenie 9PU, w zakresie:
 - usług turystycznych
 - usług sportu i rekreacji
 - usług zdrowia,
 - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) garaże,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) dojazdy, dojścia,
 - f) infrastruktura techniczna,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) zieleń izolacyjna.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,2,
 - b) minimalny: 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku produkcyjnego, usługowego, mieszkalnego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich.

§ 29. 1. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RU, 2RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
 - b) tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca postojowe,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń nieurządzona,
 - e) stawy hodowlane;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) garaże towarzyszące zabudowie związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
 - c) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,0,
 - b) minimalny: 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, gospodarczego – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 30. 1. Dla terenów rolniczych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ - 15RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa agroturystyczna,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, dojścia,
 - d) infrastruktura techniczna,

- e) zieleń nieurządzona,
- f) stawy hodowlane;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) budynki gospodarcze,
- b) garaże towarzyszące zabudowie zagrodowej i istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie zagrodowej i istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%, za wyjątkiem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązuje dopuszczenie zgodnie z §4, ust. 3, pkt. 1, lit. b;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,3, za wyjątkiem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązuje dopuszczenie zgodnie z §4, ust. 3, pkt. 1, lit. b,
 - b) minimalny: 0,01, za wyjątkiem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązuje dopuszczenie zgodnie z §4, ust. 3, pkt. 1, lit. b;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%, za wyjątkiem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązuje dopuszczenie zgodnie z §4, ust. 3, pkt. 1, lit. b;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej, agroturystycznej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich.

§ 31. 1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R – 33R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny rolnicze,
- b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa agroturystyczna,
- b) dojazdy, dojścia,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) stawy hodowlane.

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

- 1) zabudowa agroturystyczna realizowana jako lokale użytkowe w istniejącej zabudowie zagrodowej, w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) tężnie,
- b) urządzenia sportu i rekreacji,
- c) miejsca postojowe,
- d) dojazdy, dojścia,
- e) infrastruktura techniczna.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) maksymalny: 0,2,
- b) minimalny: 0,01;

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

4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość tężni – 6 m,
- b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a – 12 m;

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

§ 33. 1. Dla **terenów zieleni nieurządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z – 65Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) istniejąca zabudowa usługowa na terenie 33Z;
- c) ciek i urządzenia wodne,
- d) dojścia, dojazdy,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) stawy hodowlane.

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

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

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

§ 34. 1. Dla **terenów lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL – 29ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,2,
 - b) minimalny: 0,001;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów: jedno lub dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 5°- 45°.

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

4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących lokalnych ujęć wody.

§ 35. 1. Dla terenów cmentarzy oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZC, 2ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usług kultu religijnego, w zakresie budynku wykorzystywanego na cele kultu religijnego, w tym kaplica wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak: zakrystie, budynki gospodarcze, usługi administracyjno – biurowe,
 - b) kolumbarium,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) dojścia, dojazdy,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) zieleń izolacyjna.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,2,
 - b) minimalny: 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 10%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku usługowego – 6 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściami, naczółków lub dachów płaskich;
- 6) pozostałe parametry i wskaźniki oraz sposób zagospodarowania zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe,
- b) zieleń nieurządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem hodowli ryb na terenie 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS,
- b) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
- c) urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
- d) kładki dla ruchu pieszego, pieszo – rowerowego, rowerowego,
- e) mosty, przepusty,
- f) dojścia, dojazdy,
- g) infrastruktura techniczna.

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

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 2,5 m;
- 3) zakaz: nadsypywania terenu, z zastrzeżeniem ust. 1.

§ 37. 1. Dla **terenów lasów i wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL/WS – 13ZL/WS** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) lasy;
- 2) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,2,
 - b) minimalny: 0,001;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m;
- 5) określa się stosowanie dachów: jedno lub dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 5°- 45°.

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

4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących lokalnych ujęć wody.

§ 38. 1. Dla **terenów urządzeń wodociągów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W, 2W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia i obiekty wodociągowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) zieleń nieurządzona,

d) zielen izolacyjna.

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

3. Określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45° lub dachów płaskich.

§ 39. 1. Dla terenu urządzeń kanalizacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia i obiekty kanalizacji (w tym oczyszczalnia ścieków);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki administracyjne,

b) infrastruktura techniczna,

c) dojścia, dojazdy,

d) zielen nieurządzona,

e) zielen izolacyjna.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: do 90%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

3) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków administracyjnych – 12 m,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a – 18 m;

4) określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45° lub dachów płaskich.

§ 40. 1. Dla terenu urządzeń telekomunikacyjnych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1T** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia i obiekty telekomunikacyjne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) dojścia, dojazdy,

c) zielen nieurządzona,

d) zielen izolacyjna.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: do 90%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

3) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 30 m;

4) określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45° lub dachów płaskich.

§ 41. 1. Dla terenów dróg ekspresowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDS, 2KDS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi ekspresowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) drogi publiczne klasy „zbiorczej”,

- b) drogi publiczne klasy „dojazdowej”,
- c) urządzenia obsługi podróźnych, pojazdów i przesyłek przeznaczonych wyłącznie dla użytkowników drogi,
- d) miejsca postojowe,
- e) kładki dla ruchu pieszego, pieszo – rowerowego, rowerowego,
- f) mosty, przepusty,
- g) infrastruktura techniczna,
- h) dojścia, dojazdy,
- i) zieleń urządzona,
- j) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDS – od 56 m do 243 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDS – od 55 m do 231 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 12 m.

§ 42. 1. Dla terenów dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP, 2KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy „głównej ruchu przyspieszonego”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
- b) obiekty typu wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
- c) miejsca postojowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDGP – od 7 m (ze względu na występowanie na granicy planu) do 14,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDGP – od 8 m (ze względu na występowanie na granicy planu) do 20 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 43. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy „zbiorczej” oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ – 3KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy „zbiorczej”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
- b) obiekty typu wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
- c) miejsca postojowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDZ – od 13,5 m do 40,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDZ – od 18,5 m do 25,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3KDZ – od 19,5 m do 28,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 44. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy „lokalnej” oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL – 7KDL ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
- b) obiekty typu wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
- c) miejsca postojowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDL – od 8,5 m do 21 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDL – od 12 m do 17 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KDL – od 10 m do 14 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KDL – od 12 m do 12,6 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5KDL – od 9,5 m do 17,2 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6KDL – od 5 m do 14,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 7KDL – od 12 m do 12,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 45. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy „dojazdowej” oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD - 10KDD ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
- b) obiekty typu wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
- c) miejsca postojowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDD – od 5 m (ze względu na występowanie na granicy planu) do 20 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDD – 10 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KDD – 10 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KDD – od 9 m do 10 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5KDD – 10 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6KDD – 10 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 7KDD – 10 m do 16,2 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) 8KDD – 3 m (ze względu na występowanie na granicy planu) z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 9KDD – od 1 m do 2,5 m (ze względu na występowanie na granicy planu) z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 10KDD – od 10 m do 22 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych 6 m.

§ 46. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW – 21KDW, 23KDW - 27KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleń urządzona,
- b) zieleń izolacyjna,
- c) miejsca postojowe,
- d) infrastruktura techniczna;

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDW – od 5 m do 5,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDW – od 5 m do 5,7 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KDW – od 4,8 m do 9,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KDW – od 4,5 m do 6 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5KDW – 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6KDW – od 5 m do 5,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 7KDW – od 5 m do 6,2 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 8KDW – 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 9KDW – od 4,8 m do 8 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 10KDW – od 5 m do 5,6 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) 11KDW – od 5 m do 9,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) 12KDW – 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) 13KDW – od 5 m do 7 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) 14KDW – od 5,7 m do 9,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) 15KDW – od 5 m do 6,7 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) 16KDW – od 5 m do 5,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) 17KDW – od 4,7 m do 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) 18KDW – od 5 m do 7 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) 19KDW – od 4,5 m do 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) 20KDW – od 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) 21KDW – od 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) 23KDW – od 5 m do 13,5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) 24KDW – od 5 m do 9,4 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 24) 25KDW – 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 25) 26KDW – 5 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 26) 27KDW – do 8 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych 4 m.

§ 47. 1. Dla **terenów kolejowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KK – 3KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa oraz urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) maszt radiowo – telekomunikacyjny,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) dojazdy, dojścia.

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

3. Dopuszcza się realizację skrzyżowań komunikacyjnych oraz przejazdów.

§ 48. 1. Dla **terenu kolejowego oraz drogi ekspresowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK/KDS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) infrastruktura kolejowa oraz urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową,
 - b) drogi ekspresowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) maszt radiowo – telekomunikacyjny
 - b) kładki dla ruchu pieszego, pieszo – rowerowego, rowerowego,
 - c) mosty, przepusty,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) dojazdy, dojścia.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających: 1KK/KDS - od 100 m do 115 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 49. 1. Dla **terenu kolejowego oraz drogi wewnętrznej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK/KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) infrastruktura kolejowa oraz urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową,
 - b) drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) maszt radiowo – telekomunikacyjny,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) dojazdy, dojścia.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających: 1KK/KDW - od 2,5 m do 15 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Burmistrz Wadowic

Bartosz Kaliński

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
mgr inż. Teresa Radwan-Cycoń

ADWOKAT
Prof. Holcen

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wadowicach

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna)**

Rada Miejska w Wadowicach

dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) z uwzględnieniem
art. 66 ust. 2 przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 1688)

§ 1. 1. Do pierwszego wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego **obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna)** zostało złożonych 12 uwag, z czego
uwzględnionych zostało 5 uwag, nieuwzględnionych zostało 5 uwag, uwzględnione w części zostały 2 uwagi.

2. Uwagi nieuwzględnione w całości:

1) Uwaga nieuwzględniona:

Pismem z dnia 29.07.2024 r., oznaczenie planu 38MN, wnosi się następujące o zmianę ustalonego
w projekcie planu przeznaczenia z MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na MNU –
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Uwaga dotyczy nieruchomości
oznaczonej w ewidencji gruntów Kleczy Dolnej, nr działki: 1439/8, 1441, 1759/2, 6239, 6238, 1760/7,
1412/2, 1445/1, 1759/1, 1445/12.

Uwaga nieuwzględniona. Działki są oznaczone w Studium jako M1 – tereny zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla wskazanego terenu jest dopuszczona zabudowa usługowa w ramach
przeznaczenia dopuszczalnego, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (MN).
Wskazuje się na pozostawienie przeznaczeń zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice.

2) Uwaga nieuwzględniona:

Pismem z dnia 29.07.2024 r., oznaczenie planu 35MN, 26R, wnosi się o zmianę ustalonego
w projekcie planu przeznaczenia z MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R – tereny
rolnicze na MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Uwaga
dotyczy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów Kleczy Dolnej, nr działki: 1480/5, 1479/2
(przed podziałem: 1480/3, 1479).

Uwaga nieuwzględniona. Działki są oznaczone w Studium w części jako M1 – tereny zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części jako R1 – tereny rolne z zakazem zabudowy. Dla
wskazanego terenu jest dopuszczona zabudowa usługowa na terenie MN w ramach przeznaczenia
dopuszczalnego, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (MN). Wskazuje się na
pozostawienie przeznaczeń zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice.

3) Uwaga nieuwzględniona:

Pismem z dnia 29.07.2024 r., oznaczenie planu 37MN, wnosi się o zmianę ustalonego w projekcie
planu przeznaczenia z MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na MNU – tereny
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Uwaga dotyczy nieruchomości
oznaczonej w ewidencji gruntów Kleczy Dolnej, nr działki: 1446/2, 1447/1, 1447/3, 1447/5.

Uwaga nieuwzględniona. Działki są oznaczone w Studium jako M1 – tereny zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla wskazanego terenu jest dopuszczona zabudowa usługowa w ramach
przeznaczenia dopuszczalnego, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (MN).
Wskazuje się na pozostawienie przeznaczeń zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice.

4) **Uwaga nieuwzględniona:**

Pismem z dnia 29.07.2024 r., oznaczenie planu 38MN, wnosi się o zmianę ustalonego w projekcie planu przeznaczenia z MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Uwaga dotyczy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów Kleczy Dolnej, nr działki: 1439/6, 1439/10, 1439/2, 1760/7.

Uwaga nieuwzględniona. Działki są oznaczone w Studium jako M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla wskazanego terenu jest dopuszczona zabudowa usługowa w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (MN). Wskazuje się na pozostawienie przeznaczeń zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice.

5) **Uwaga nieuwzględniona:**

Pismem z dnia 29.07.2024 r., oznaczenie planu 2MW, 9PU wnosi się

- a) dla obszaru oznaczonego symbolem 2MW wnioskuje się o podwyższenie wys. zabudowy do 25m. Obszar ten jest usytuowany na nizinie i dodatkowo znajduje się między wysokim nasypem kolejowym a wysokim lasem. Podwyższenie wysokości zabudowy spowoduje lepsze doświetlenie nowo budowanych tam lokali mieszkalnych. W pobliżu nie znajdują się żadne budynki, którym ta zabudowa mogła by przysłaniać słońce, czy światło dzienne.

Uwaga nieuwzględniona. Teren oznaczony jest w studium jako M2 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego w miejscowości Klecza Dolna wyznacza wysokość zabudowy – niska i średniowysoka. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez budynki średniowysokie należy rozumieć budynki o wysokości ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie. Wskazuje się na zachowanie wysokości 18 m dla budynków mieszkalnych w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w celu zachowania ładu przestrzennego.

- b) dla obszaru oznaczonego symbolem 9PU wnioskuje o: podwyższenie wys. zabudowy do 18m. (uzasadniam to jak w przypadku 2MW), dodać zapis usługi komercyjne, dodać zapis usługi zdrowia, dodać zapis usługi oświaty. dopuścić do 90% wykorzystania pow. pod usługi. Powyższe uzasadniono położeniem obszaru 9PU w sąsiedztwie obszaru 2MW, co w sposób naturalny rodzi potrzebę lokalizacji tam takich usług, gdyż są one doskonałym uzupełnieniem obszaru 2MW ze względu na spełnienie potrzeb mieszkańców. Uwaga dotyczy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów Kleczy Dolnej, nr działki: brak.

Uwaga nieuwzględniona. Teren oznaczony jest w studium jako P1 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, dla którego w miejscowości Klecza Dolna wyznacza wysokość zabudowy – niska. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez budynki niskie należy rozumieć budynki o wysokości do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych włącznie. Tym samym wskazuje się na zachowanie wysokości zgodnie ze studium. Wskazuje się, iż zgodnie z par. 28, ust. 1, pkt 1, lit. a na terenie oznaczonym symbolem 9PU jest możliwość realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej. Przez zabudowę produkcyjno-usługową, zgodnie z par. 3, ust. 1, pkt 22, należy rozumieć budynek lub zespół budynków łączących w sobie funkcje takie jak produkcyjna z zakresu wymienionego w pkt. 23 oraz usługi z zakresu wymienionego w pkt. 20 lit a, w których funkcje usługowe zajmują co najmniej 50% powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków, gdzie pkt 20 lit. a wskazuje na zabudowę usług komercyjnych. Wskazuje się, iż zgodnie z par. 28, ust. 1, pkt 1, lit. b, tiret trzeci na terenie oznaczonym symbolem 9PU jest możliwość realizacji zabudowy usługowej, w zakresie usług zdrowia. Zabudowa usługowa wskazana w par. 28, ust. 1, pkt 1 jest wskazana jako przeznaczenie podstawowe, przez które zgodnie z par. 3, ust. 1, pkt 16 należy rozumieć przeważający sposób zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu. Wskazuje się na niewprowadzenie usług oświaty, ze względu na ochronę przed hałasem (zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska), gdzie wyszczególnione są tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Ww. stoi w sprzeczności z przeznaczeniem związanym m.in. z zabudową produkcyjną.

3. Uwagi nieuwzględnione w części:

1) Uwaga nieuwzględniona w części:

Pismem z dnia 26.07.2024 r., oznaczenie planu 22KDW, 55MN, wskazano na przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zgodnie z przepisami – to jest wytyczono drogę wewnętrzną na gruntach kategorii III, gdzie na mapach geodezyjnych jest już ujawniona droga na gruntach kategorii IV, jako właściciele i użytkownicy nieruchomości oznaczonej numerem 1880/1 z przeznaczeniem jako droga publiczna (widok z geoportalu). Brak zgody na ujawnienie w mpzp nieruchomości nr 382/11 jako drogi publicznej, a która w rzeczywistości jest nieruchomością o przeznaczeniu rolnym, a mniej więcej od jej połowy długości stanowi część prywatną posesji. Zwraca się o zmianę w mpzp obszaru planowanego pod drogę publiczną zgodnie z rzeczywistym jej przebiegiem ujawnionym na licznych mapach geodezyjnych oraz okazanej Panu Burmistrzowi podczas wizji lokalnej dot. przedmiotowej sprawy. Wyrażono sprzeciw społeczny wobec mpzp wobec nieuzasadnionego naniesienia/planowania drogi publicznej w miejscu, gdzie jej nie ma, a zatajeniu jej realnego przebiegu ujawnionego na mapach geodezyjnych i w terenie przez mieszkańców jak również funkcjonariuszy publicznych Urzędu Miasta Wadowice. Ponadto wnosi się o pisemne powiadomienie o dacie i miejscu sesji Rady Miasta Wadowice, która to będzie obradować w przedmiotowej sprawie celem wysłuchania strony społecznej, która wnosi uwagi. Uwaga dotyczy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów Kleczy Dolnej, nr działki: 382/11, 1880/1.

Uwaga nieuwzględniona w części. Wskazuje się, że droga KDW jest już wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XI/80/2007 z dnia 28.09.2007 r. w sprawie mpzp obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna). Wskazuje się na usunięcie z rysunku planu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 22KDW. Tym samym przychyłono się do uwagi dot. drogi zlokalizowanej na dz. nr 382/11. Zgodnie z zapisami tekstu planu, na terenach oznaczonych symbolami MN jest możliwość lokalizacji dojazdów, w ramach zagospodarowania towarzyszącego. Zgodnie z par. 3, ust. 1, pkt 31 przez dojazdy należy rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów poprzez dostęp do dróg publicznych w granicach wyznaczonych terenów. Nie wprowadzono drogi na działce nr 1880/1, jako drogi publicznej. Dodatkowo wskazuje się na pismo Wydziału Infrastruktury i Rozwoju z dnia 14.08.24 r., z którego wynika, że droga na dz. 1880/1 jest drogą prywatną. Gmina Wadowice jej nie utrzymuje ani nie zleca żadnych prac na przedmiotowej drodze. Gmina Wadowice nie planuje realizować żadnych robót na wskazanym odcinku drogi.

2) . Uwaga nieuwzględniona w części:

Pismem z dnia 26.07.2024 r., oznaczenie planu 11KDD, 1KK/KDD, gdzie w nawiązaniu do pisma nr IR.7021.389.2024 z dnia 21.06.2024 r. Wydział Infrastruktury i Rozwoju Urzędu Miejskiego wycofuje się opinię z dnia 21.06.2024 r. i przekazuje się uwagę wraz z załącznikiem graficznym. Przedstawione drogi KDW należy wyznaczyć po istniejącym obiekcie w terenie trzymając jednostajną szerokość od osi jezdni. Uwaga dotyczy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów Kleczy Dolnej, nr działki: brak, wskazano na załączniku ww. drogi.

Uwaga nieuwzględniona w części. W zakresie drogi 11KDD w Kleczy Dolnej zmieniono klasę drogi na KDW. Ze względu na występowanie na części terenu gruntów chronionych nie poprowadzono drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z uwagą - osie. Szerokość zachowana w niektórych miejscach w liniach rozgraniczających, jak było we wniosku rolnym. Dostosowano przebieg drogi do stanu istniejącego w jej północnej części (nie jak w obowiązującym mpzp).

§ 2. Do drugiego wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna)** nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wadowicach
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna)
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Rada Miejska w Wadowicach

**działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1130), z uwzględnieniem
art. 66 ust. 2 przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 1688),
art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 poz
1465 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych
(t.j. Dz. U. z 2024r. poz.1530 z późn. zm.) dokonuje rozstrzygnięcia w zakresie:**

§ 1. Inwestycji z zakresu komunikacji, tj. nowych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy, obejmujące drogi oznaczone jako KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowej” oznaczone symbolem:

a) część 3KDD ok. 1010 m, część 4KDD ok. 860 m, 7KDD ok. 190 m, 6KDD ok. 180 m, 10KDD ok. 585 m oraz 1KK/KDD ok. 390 m.

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

- 1) budowa sieci wodociągowej wzdłuż nowych dróg publicznych;
- 2) budowa kanalizacji deszczowej wzdłuż nowych dróg publicznych;
- 3) budowa oświetlenia wzdłuż nowych dróg publicznych.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wadowicach

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

do uchwały RADY MIEJSKIEJ W WADOWICACH

z dnia2024 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna)

Przedmiotowy projekt planu stanowi realizację uchwały Nr VI/64/2019 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna). Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych. I tak zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia mpzp przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz gazecie lokalnej. W ramach prac wstępnych zebrano informacje o terenie w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenu, struktury własnościowej, użytków rolnych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalno-prawnych.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 867 ha tj. ok. 7,7% powierzchni gminy.

Teren objęty niniejszym opracowaniem ma charakter rolniczy. Znaczny odsetek powierzchni stanowią użytki rolne, głównie w postaci pól uprawnych. Zabudowania koncentrują się w rejonie drogi krajowej przebiegającej na południu, ale również w rejonie powiatowych przebiegających przez południową i centralną część terenu i lokalnie w sąsiedztwie dróg gminnych. Największe zagęszczenie zabudowy występuje w części południowej terenu. Dominują tu zabudowania o charakterze domów jednorodzinnych. Lokalnie w rejonie użytków rolnych, znajdują się zabudowania w typie zabudowy zagrodowej, gdzie obiektom mieszkalnym towarzyszą budynki gospodarskie. W południowej części terenu zlokalizowane są także liczne obiekty pełniące funkcje usługowe, takie jak sklepy spożywcze czy przemysłowe, pasieka, sklepy meblowe, tapicerskie i inne. Mieści się tu także kościół p.w. Św. Wawrzyńca Męczennika, kaplica cmentarna wraz z cmentarzem oraz siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej. W zachodniej części terenu mieści się dwór wraz z pozostałościami założenia parkowego.

Omawiany teren jest dobrze skomunikowany z sąsiednimi miejscowościami. Głównym ciągiem komunikacyjnym jest przebiegająca przez południową część terenu droga krajowa nr 52, umożliwiająca bezpośredni dojazd na zachód do Wadowic oraz na wschód w rejon sołectwa Klecza Górna czy Barwałd Dolny. Przez południową oraz centralną część terenu przebiegają drogi powiatowe nr 1780K oraz 1799K. Uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi gminne oraz mniejsze ciągi komunikacyjne, umożliwiające dojazd do poszczególnych posesji. W południowej części terenu przebiega linia kolejowa nr 117, relacji Kalwaria Zebrzydowska, Lanckorona - Bielsko - Biała Główna. Znajdują się tu także przystanek kolejowy.

Analizowany teren charakteryzuje się znacznym odsetkiem powierzchni biologicznie czynnych, w tym przede wszystkim pól uprawnych i lasów – skupiających się głównie na północy. Zieleń wysoka towarzyszy także ciekom wodnym, w tym porasta w dolinie Kleczanki, przepływającej na południu. W zachodniej części terenu zlokalizowane są niewielkie zbiorniki wodne.

Tereny nie zainwestowane zostały szczegółowo omówione w dokumentacji Ekofizjografii.

Na terenie opracowania planu występują obiekty ujęte w Rejestrze Zabytków Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej w roku 2007r. (aktualizacja w 2016r.).

Na analizowanym obszarze, w zakresie uzbrojenia terenu wskazuje się, że:

- miejscowość Klecza Dolna w części jest podłączona do miejskiego wodociągu,
- część budynków korzysta z indywidualnych studni kopanych. Woda dostarczana jest z ujęć głębinowych.

W zakresie kanalizacji sanitarnej znaczna część obszaru opracowania nie jest skanalizowana siecią kanalizacyjną (występują niedobory w tym zakresie).

Ścieki bytowe z zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych tzw. szambach lub przydomowych oczyszczalniach ścieków.

Na obszarze opracowania występują:

- linie napowietrzne i kablowe wysokiego, średniego oraz niskiego napięcia;
- sieć teletechniczna;

Przez obszar opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN200.

Potrzeby w zakresie energii cieplnej na cele grzewcze i przygotowanie ciepłej wody użytkowej zaspokajane są przez:

- kotłownie lokalne,
- indywidualne źródła i urządzenia grzewcze na paliwa stałe, ciekłe i elektryczne (które stanowią większość na obszarze opracowania).

Na własność terenu opracowania składa się:

- własność prywatna (osoby prawne, osoby fizyczne), ponad 90% terenów występujących w granicy opracowania stanowi własność prywatna,
- własność Skarbu Państwa,
- mienie gminne.

Stan istniejący, w tym istniejące zagospodarowanie terenu, uwarunkowania środowiskowe oraz analiza uwarunkowań prawnych wskazują na:

- możliwość zainwestowania w kierunku zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazanych w dokumencie studium uwarunkowań z warunkiem ochrony krajobrazu oraz koniecznością wskazania powiązań układów komunikacyjnych;
- możliwość wyznaczania nowych układów komunikacyjnych na poziomie dróg gminnych o klasie dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych będących warunkiem koniecznym dla realizacji zabudowy.

Opracowanie planu związane jest z koniecznością dostosowania zapisów planów do obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ujednoczenie planów dla całego obszaru opracowania oraz uwzględnienia aktualnego stanu zagospodarowania terenu i potrzeb jego rozwoju. Mając na uwadze powyższe sformułowano cel opracowania planu: „**koncentrację zainwestowania i dostosowanie zagospodarowania i form obiektów do wymogów krajobrazu i otoczenia**”, na który składają się proponowane wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- wyznaczenie nowych kierunków zagospodarowania, mających na celu uwzględnienie aktualnych potrzeb rozwoju przestrzennego Miasta i Gminy Wadowice, jakie pojawiły się w ciągu ostatnich lat na bazie wniosków mieszkańców w kontekście polityki gminy zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania,
- uporządkowanie terenów zainwestowanych zabudową produkcyjną, zabudową mieszkaniową, zagrodową, mieszkaniowo – usługową poprzez wprowadzenie w ustalenia planu określonych warunków realizacji zabudowy,
- ograniczenie przeznaczenia obszarów dla zabudowy ze względu na ochronę wartości przyrodniczych,
- wprowadzenie ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt planu wskazuje tereny:

- a)MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b)MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- c)MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d)M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- e)MW/UZP – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworsko-parkowym,
- f)U – tereny zabudowy usługowej,

- g)**UP** – tereny zabudowy usług publicznych,
- h)**UO** – tereny zabudowy usług oświaty,
- i)**UK** – tereny zabudowy usług kultu religijnego,
- j)**UT** – teren zabudowy usług turystycznych,
- k)**US** – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji,
- l)**PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
- m)**RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
- n)**RZ** – tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
- o)**R** – tereny rolnicze,
- p)**ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- q)**Z** – tereny zieleni nieurządzonej,
- r)**ZL** – tereny lasów,
- s)**ZC** – tereny cmentarzy,
- t)**WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- u)**ZL/WS** – tereny lasów i wód powierzchniowych śródlądowych,
- v)**W** – tereny urządzeń wodociągów,
- w)**K** – tereny urządzeń kanalizacyjnych,
- x)**T** – tereny urządzeń telekomunikacyjnych,
- y)**KDS** – tereny dróg ekspresowych,
- z)**KDGP** – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego,
- aa)**KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorczej”,
- bb)**KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalnej”,
- cc)**KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowej”,
- dd)**KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- ee)**KK** – tereny kolejowe,
- ff)**KK/KDS** – tereny kolejowe oraz dróg ekspresowych,
- gg)**KK/KDD** – tereny kolejowe oraz dróg publicznych klasy „dojazdowej”.

W stosunku do aktualnego stanu zagospodarowania, analizowany projekt MPZP przewiduje generalnie utrzymanie istniejącego rolniczego charakteru przedmiotowego terenu z jednoczesnym uporządkowaniem ładu urbanistycznego, w tym m.in. poprzez zachowanie istniejących terenów zabudowanych oraz wyznaczenie nowych terenów, przewidzianych do rozwoju zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na mocy zapisów ocenianego MPZP, utrzymano w dotychczasowym przeznaczeniu tereny użytków rolniczych (**R**) oraz tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (**RZ**), zachowującym tym samym rolniczy charakter terenu. W południowo – zachodniej części terenu utrzymano w dotychczasowym zainwestowaniu tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych (**RU**).

W sąsiedztwie zabudowań kościelnych, utrzymano teren zieleni urządzonej (**ZP**), natomiast w rejonie dworu wraz z pozostałościami założenia parkowego, znajdującego się w zachodniej części terenu, wyznaczono teren o symbolu **MW/UZP** – teren zabudowy wielorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworsko – parkowym.

W południowo wschodniej części terenu utrzymano w dotychczasowym zagospodarowaniu teren cmentarza (**ZC**) oraz przewidziano wprowadzenie nowego terenu cmentarza, na północ od istniejącego.

W ocenianym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do istniejącego zagospodarowania, przewidziano także utrzymanie istniejących terenów zagospodarowanych,

związanych z funkcją mieszkaniową, tj. terenów zabudowy mieszkaniowej (**M**), wielorodzinnej (**MW**), jednorodzinnej (**MN**) oraz jednorodzinnej i usługowej (**MNU**), wraz z towarzyszącymi terenami drogowymi, w postaci terenów dróg publicznych klasy dojazdowej (**KDD**) i terenów dróg wewnętrznych (**KDW**). Przewidziano także rozwój w/w terenów na tereny biologicznie czynne, głównie o charakterze rolniczym bądź nieużytków, głównie w sąsiedztwie obszarów już zainwestowanych.

W istniejącym zagospodarowaniu utrzymano tereny zabudowy usługowej (**U**), a także tereny usług publicznych (**UP**), oświaty (**UO**), kultu religijnego (**UK**), turystyki (**UT**) oraz sportu i rekreacji (**US**). W południowo – zachodniej części terenu przewidziano także rozwój terenów zabudowy usługowej (**U**).

W dotychczasowym zagospodarowaniu utrzymano także tereny zabudowy produkcyjno – usługowej (**PU**), a także zaprojektowano rozwój terenu o w/w funkcji, na części terenu 5PU oraz 6PU, które są już zabudowane.

W kontekście terenów infrastruktury technicznej, w ocenianym dokumencie uwzględniono także tereny urządzeń: wodociągów (**W**), kanalizacyjnych (**K**) oraz telekomunikacyjnych (**T**).

W zakresie infrastruktury drogowej, w projekcie planu uwzględniono tereny istniejących dróg, w tym tereny drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego (**1-2KDGP**), obejmujące przebiegającą na południu drogę krajową nr 52 oraz tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (**KDZ**) oraz lokalnej (**KDL**).

Uwzględniono także istniejące tereny kolejowe w ramach jednostki KK, a także tereny kolejowe oraz dróg publicznych (**KK/KDS**, **KK/KDD**).

Istotną zmianę w dotychczasowym sposobie zagospodarowania, stanowi wprowadzenie w południowej części terenu drogi ekspresowej (**1-2KDS**), na obszary biologicznie czynne. Przebieg powyższej drogi został przyjęty zgodnie z przebiegiem wyznaczonym w obowiązującym studium. Droga ta stanowi część przedsięwzięcia pn. „Budowa drogi ekspresowej nr S52 Bielsko - Biała - Kęty - Andrychów - Wadowice - Kalwaria - Głogoczów (tzw. Beskidzka Droga Integracyjna - BDI) od km 0+555 „Roboczy” do km 64+522”. Dla w/w przedsięwzięcia została wydana w dniu 9 września 2016 r. przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja nr OO.4200.8.2014,AK/AS).

W kontekście środowiska przyrodniczego, w ocenianym projekcie planu zachowano najcenniejsze powierzchnie biologicznie czynne, w tym: tereny lasów (**ZL**) oraz tereny zieleni nieurządzonej (**Z**). W północnej oraz południowej części terenu, w rejonie cieków Kleczanka i Babiczanka, wyznaczono tereny wód powierzchniowych śródlądowych (**WS**) oraz tereny lasów i wód powierzchniowych śródlądowych (**ZL/WS**).

Zgodnie z aktualnymi danymi prezentowanymi przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (stan na marzec 2021 r.), w podłożu geologicznym analizowanego obszaru występuje złożo kamieni budowlanych (piaskowców lgockich) Klecza Dolna (ID MIDAS 5423), rozpoznane szczegółowo, o powierzchni 1,18 ha. Dokumentacja geologiczna zatwierdzona została decyzją nr KZK/012/W/5881/90/92.

W chwili obecnej złożo to nie jest eksploatowane, a tym samym, w jego rejonie nie wyznacza się obszarów i terenów górniczych.

W granicach opracowania wskazuje się na występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych w postaci terenów osuwisk aktywnych ciągle, okresowo i nieaktywnych. Tereny te obejmują stosunkowo niewielkie powierzchnie i zlokalizowane są w rozproszeniu głównie na północny oraz w centralnej części terenu, gdzie obejmują przede wszystkim obszary biologicznie czynne, w postaci użytków rolnych, lasów, zieleni nieurządzonej, ale także istniejące tereny zabudowy.

Niewielki, zachodni fragment terenu opracowania zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód podziemnych GZWP nr 444 Dolina rzeki Skawa.

Teren opracowania zlokalizowany jest w zasięgu jednej Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 159 o kodzie PLGW2000159.

Omawiany teren odwadniany jest bezpośrednio przez dwa główne ciek powierzchniowe. W południowej części terenu przepływa Kleczanka - prawobrzeżny dopływ rzeki Skawy. W rejonie północnej granicy, przepływa ciek o nazwie Babiczanka, która na terenie sołectwa Roków zasila Kleczankę. Ponadto w rejonie omawianego terenu przepływają liczne mniejsze cieki, w tym potok Dropa oraz cieki bez nazwy, stanowiące dopływy w/w potoków.

W granicach opracowania występują obszary zagrożone wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia $Q=1\%$ (raz na 100 lat) oraz $Q=10\%$ (raz na 10 lat) - w rejonie cieków Kleczanka i Babiczanka w południowej i północnej części terenu. Ponadto wskazuje się na obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $Q=0,2\%$ (raz na 500 lat). Tereny zagrożony wodami powodziowymi, obejmują głównie powierzchnie biologicznie czynne, ale także tereny zabudowy.

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

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Krakowie, analizowany teren położony jest poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi na terenie kraju.

Na skutek Uchwały nr LXIII/599/2023 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 20 września 2023 r. w sprawie: formy ochrony przyrody w postaci pomnika przyrody z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego usunięto pomnik przyrody: drzewo z gatunku dąb szypułkowy, który był zlokalizowany na działce nr 1355/1. Drzewo utraciło status pomnika przyrody ze względu na utratę wartości przyrodniczych i zapewnienie bezpieczeństwa powszechnego.

Obszar sołectwa Kleczy Dolnej położony jest także poza zasięgiem obszarów chronionych.

W zakresie uwarunkowań formalno-prawnych przeanalizowano:

-Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część północna) (Uchwała NR XI/80/2007 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 28 września 2007 roku - Dziennik Urzędowy województwa małopolskiego Nr 787, poz. 5165 z dnia 13 listopada 2007r.),

-Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wadowice, zatwierdzone Uchwałą Nr LV/436/2018 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 07 sierpnia 2018r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wadowice.

Wskazuje się, że Rada Miejska w Wadowicach uchwaliła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice (uchwała nr XXIX/248/2020 z dnia 22 grudnia 2020 r.). Zakres zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice dotyczył:

-zmiany tekstu w celu określenia wskaźników dotyczących zagospodarowania dla terenu R2 w Kaczynie oraz wprowadzenia zapisu o strefach ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

-określenia terenu zabudowy usług społecznych przy ul. Błonie w Wadowicach,

-określenia terenu dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego przy ul. Błonie w Wadowicach.

Analiza dokumentu studium nie wskazuje na obszarze opracowania na realizację zadań ponadlokalnych. Wskazano konieczność ochrony przyrody oraz wyznaczono proponowane tereny pod nową zabudowę.

Rada Miejska w Wadowicach uchwaliła również zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice (uchwała nr L/460/2022 z dnia 22 czerwca 2022 r.). Zakres zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice dotyczył:

- określenia terenów zabudowy usług i zabudowy mieszkaniowo - usługowej przy ul. marszałka Józefa Piłsudskiego w Wadowicach,

- zmiany tekstu w celu dopuszczenia rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

- określenia terenów infrastruktury technicznej i gospodarki odpadami w Choczni.

Wskazuje się, że ostatnia zmiana dokumentu studium miała wpływ na ustalenia planu w tym zakresie, gdzie wprowadzono w tekście planu korekty zapisów w zakresie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz dopuszczenia rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, a także ich stref ochronnych

związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, dla terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolem **PU** oraz skorygowano zapisy w zakresie stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 500kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **R, Z, ZL, ZC, WS, ZL/WS**.

Zmiana uwzględniła zapisy Studium, które wprowadzone zostały na skutek zmiany przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która od 30 października 2021 r. wprowadziła regulacje ułatwiające lokalizację urządzeń z odnawialnych źródeł energii.

Zmiana dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z czerwca 2022 r. wskazuje m.in. w zakresie par. 49 w zakresie „odnawialnych źródeł energii” na zapisy, gdzie obowiązują m.in. następujące warunki:

- wskazuje się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na terenach o kierunkach przeznaczeń P1 (za wyjątkiem terenu zespołu dworskiego „Mikołaj” w Wadowicach wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości pod nr A- 1182/M)* i P2, z zastrzeżeniem, że ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu będą mieścić się w granicach terenów o kierunkach przeznaczeń P1 i P2;

- wskazuje się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na terenach o kierunkach przeznaczeń T1 i P3 (za wyjątkiem terenu P3 w Wadowicach leżącego w korytarzu ekologicznym „Doliny Skawy”, w sąsiedztwie Obszaru Natura 2000 PLB120005 Dolina Dolnej Skawy), z zastrzeżeniem, że ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu będą mieścić się w granicach terenów o kierunkach przeznaczeń T1 i P3.

Do planu zostały wprowadzone ww. zapisy i tym samym umożliwiono stosowanie indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 500kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **R, Z, ZL, ZC, WS, ZL/WS**, z zastrzeżeniem stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości przekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**.

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688). Wskazuje się, że zgodnie z przepisami przejściowymi Ustawy Reformującej przepisy nakazujące zachować zgodność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosowane będą w brzmieniu dotychczasowym do momentu uchwalenia planu ogólnego, za wyjątkiem postępowań o uchwalenie lub zmianę planu miejscowego w zakresie rozmieszczenia obszarów określonych w art. 10 ust. 2a Ustawy (Art. 67 ust. 3 pkt 2) lit. a) Ustawy Reformującej).

Oznacza to, że w postępowaniach o uchwalenie lub zmianę planu wszczętych przed dniem wejścia w życie Ustawy Reformującej, dotyczących określenia obszarów rozmieszczenia instalacji OZE, o których mowa w uchylanych przepisach art. 10 ust. 2a Ustawy, nie będzie obowiązku wykazywania zgodności planów miejscowych ze studium w zakresie tychże obszarów i ich stref ochronnych. Powyższe wynika z faktu, iż art. 10 ust. 2a przestaje obowiązywać w dniu wejścia w życie Ustawy Reformującej. Przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium: w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustaw.

Niemniej jednak wskazuje się, że ww. zapisy nie są nakazem, a jedynie ewentualnością, dopuszczeniem. Tym samym gmina zachowuje zapisy zgodne z dokumentem Studium.

W zakresie terenu **2MW** wprowadzono zabudowę usług turystycznych na skutek złożonego wniosku do planu, zgodnie ze Studium.

Dla terenu **1M** wprowadzono w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną. Teren w dokumencie studium jest oznaczony jako M2 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskazuje się, że obszar w obowiązującym planie jest wskazany jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie studium dopuszcza honorowanie zapisów obowiązujących planów miejscowych.

Wprowadzono przeznaczenie **1MW/UZP** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworsko – parkowym. W Studium teren jest oznaczony jako M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednak ze względu na występowanie obszaru w zespole zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków tj. w zespole dworskim z pozostałością założenia parkowego przeznaczenie typu mieszkalnego wielorodzinnego uzupełniono o zapisy dot. tego założenia.

W zakresie przeznaczenia **2UP** (zlokalizowanego w dokumencie Studium na terenie M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) wskazuje się na wprowadzenie przeznaczenia zgodnie z obowiązującym planem.

Wprowadzenie istniejącej zabudowy usługowej na terenie **33Z** ze względu na występowanie usługi typu bar w stanie istniejącym.

Ostateczne wskazanie jest na poziomie mpzp, tym samym zalecenie Studium jest wypełnione. MPZP w zakresie wskazanych jw. sporządzony został w sposób prawidłowy i nieszkodliwy dla mieszkańców na terenie objętym projektem. Zapisy nie są krzywdzące, umożliwiają prawidłowe realizacje projektów architektonicznych. Jednocześnie władztwo planistyczne, rozumiane jest jako wyłączna kompetencja gminy do ustalania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyraźnie wskazuje, że *Gmina może te uprawnienia wykonywać w granicach wynikających z Konstytucji RP oraz ustaw.*

Przyjęto rozwiązania w zakresie parametrów zabudowy (wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy), wskaźniki miejsc postojowych przyjęto jako niesprzeczne z parametrami określonymi w studium z uwzględnieniem obowiązującego planu.

Na przydatność obszaru do zabudowy wpływa szereg czynników, między innymi czynników fizjograficznych takich jak ukształtowanie terenu, jakość gruntu, warunki hydrologiczne oraz zdrowotne.

Plan zawiera wszystkie wymagane prawem pozytywne opinie i uzgodnienia, o które wystąpiono w 2021 r. (zgodnie z wykazem uzgodnień oraz opinii). Tym samym wskazuje się, iż o opinie i uzgodnienia wystąpiono przed wejściem w życie ustawy ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Reasumując Plan jest merytorycznie uzasadniony i zgodny z ustaleniami studium, sporządzono go zgodnie z wymaganiami art. 17 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wykonano wszystkie czynności formalno-prawne tj. ogłoszenia do gazety, rozpatrzenia wniosków, uzgadnianie i opiniowanie projektu planu, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, dyskusja publiczna, rozpatrzenie złożonych uwag do planu.

Projekt planu został wykonany w skali 1:2000 na podkładzie mapy zasadniczej, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), dla planów które przed wejściem w życie ww. ustawy (tj. przed dniem 24 września 2023 r.) wystąpiły o opiniowanie i uzgadnianie tryb sporządzania planu stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §4 oraz §5, §7, §8, §9, §11 uchwały oraz zapisów rysunku planu;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń projektu planu miejscowego §5 oraz §7, §8, §9, §11 uchwały, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §5 uchwały;

Na terenie występują obszary chronione z tytułu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W granicach terenu występują **obszary leśne**. Lasy gospodarcze w granicach opracowania stanowią własność prywatną, natomiast lasy Skarbu Państwa stanowią lasy ochronne.

Mpzp zakłada zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności skarbu Państwa na cele nieleśne głównie pod tereny komunikacji o łącznej pow. 0,4947 ha przy uwzględnieniu i zachowaniu istniejącego charakteru i walorów przyrodniczych miejscowości. Dla wskazanych terenów uzyskano zgodę Marszałka Województwa Małopolskiego (znak sprawy RO-V.7151.2.32.2023.MS z dnia 22.02.24 r.).

Zmiana terenów stanowiących własność Skarbu Państwa dotyczy pow. 0,3105 ha pod rozwój terenów komunikacyjnych. Dla wskazanych terenów uzyskano zgodę Ministra Klimatu i Środowiska (decyzja nr DLL-WNL.8130.150.2023.AZ z dnia 22.02.24 r.).

W granicach terenu występują **obszary rolne**. Powyższe tereny zostaną nieznacznie zmniejszone w kontekście stanu istniejącego i w ich zasięgu przewiduje się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług publicznych, usług sportu i rekreacji, zabudowy produkcyjno-usługowej, poszerzenie cmentarza oraz rozwój terenów komunikacyjnych, w tym pod planowaną drogę główną ruchu przyspieszonego – Beskidzka Droga Integracyjna (S52).

Wniosek o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze, wymagających zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wynosił: 21,2579 ha.

Zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.353.2023 z dnia 22.04.24 r. zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze uzyskały tereny o łącznej powierzchni: 21,1609 ha (tj. w granicach wydzieleń planistycznych nr: 2-49, oznaczonych czerwonym konturem oraz numerem kompleksu na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część wniosku).

Brak zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze dotyczył terenów o łącznej powierzchni: 0,0979 ha (tj. w granicach wydzielenia planistycznego nr: 1, oznaczonego czerwonym konturem oraz numerem kompleksu na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część wniosku).

Największą powierzchnię do zmiany przeznaczenia gruntów obejmuje przeznaczenie KDS – tereny dróg ekspresowych – planowana droga BDI.

Na skutek braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia części terenów skorygowano projekt planu, dostosowując symbole literowe i numery identyfikujące tereny o ustalonym przeznaczeniu.

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej §7 uchwały;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, które zostały spełnione między innymi poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

Dopuszczenie lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków w treści § 12 oznacza możliwość ich realizacji zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r. poz. 2010 z późn. zm.), gdzie organ dokonuje oceny przesłanki o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.c.p.g. przewidującej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona.

W zakresie ochrony powietrza obowiązuje nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości powietrza;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni, które zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy uwzględniając istniejące zagospodarowania i przyszłe wykorzystania terenu.

Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

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

2)20% dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU, U, UP, UO, UK, UT, US, PU, RU.**

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

Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy Wadowice.

7) prawa własności, które zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

-publicznej pod inwestycje celu publicznego zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;

-prywatnej pod inwestycje zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz wskazań komercyjnych i innych wyznaczonych planem z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując podstawową strukturę własności tworzą osoby prywatne.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności na dzień tworzenia planu;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, które zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego, które zostały spełnione poprzez wskazanie w ustaleniach planu obszarów przeznaczonych na cele publiczne oraz tereny komunikacji (w zakresie dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę) wyznaczane w sposób zapewniający ciągłość systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej oraz tereny infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w uchwale. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, które zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków oraz w okresie późniejszym **uwag do projektu planu miejscowego.**

-ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP), w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz przesłane do radnych i sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

-umożliwienie składania wniosków mieszkańcom, gdzie złożono w terminie 15 wniosków rozstrzygniętych pozytywnie lub częściowo pozytywnie, zgodnie z możliwościami ustalonymi w dokumencie Studium. W zakresie wniosków nieuwzględnionych wskazuje się na niezgodność z dokumentem studium.

W ramach opiniowania i uzgadniania planu wymaga się uzyskanie opinii i uzgodnień stosownych organów. Plan zawiera wszystkie wymagane prawem pozytywne opinie i uzgodnienia.

Możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego odbędzie się poprzez:

Wyłożenie: o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu tut. organ ogłosił w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicy ogłoszeń. Wyłożenie miało miejsce w dniach od **21 czerwca 2024 r. do 12 lipca 2024 r.** Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu **26 czerwca 2024 r.** Uwagi do projektu planu można było składać do 29 lipca 2024 r.

Do projektu mpzp zostało złożonych 12 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu mpzp obszaru położonego w Kleczy Dolnej

(część północna)”. Złożone uwagi zostały częściowo uwzględnione przez Burmistrza tj. uwzględnionych zostało 5 uwag, nieuwzględnionych zostało 5 uwag, uwzględnione w części zostały 2 uwagi.

Na skutek uwzględnienia uwag wprowadzono następujące zmiany do projektu planu:

- wprowadzenie terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 26KDW,
- zmiana przeznaczenia terenu drogi 11KDD na teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 27KDW oraz częściowo zmiany jej przebiegu,
- zmiana przeznaczenia terenu 1KK/KDD na teren kolejowy oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KK/KDW,
- przedłużenie terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW, 4KDW,
- likwidacja drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 22KDW,
- wprowadzenie zapisu dotyczącego bilansowania miejsc postojowych dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW w ramach całego przeznaczenia oznaczonego symbolem 1MW.

Projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnienia do GDDKIA oraz informacyjnie przesłany do PKP. *Plan uzyskał wszystkie wymagane prawem pozytywne opinie i uzgodnienia.*

Ponowne wyłożenie: o ponownym wyłożeniu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu *tut. organ ogłosił w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicy ogłoszeń.* Wyłożenie miało miejsce w dniach od **25 września 2024 r. do 16 października 2024 r.** Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu **16 października 2024 r.** Uwagi do projektu planu można było składać do 31 października 2024 r. Wyłożenie dotyczyło części projektu mpzp, które wynikały z uwzględnionych uwag do pierwszego wyłożenia tj. w zakresie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 26KDW, 27KDW oraz terenu kolejowego oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KK/KDW, przedłużenia terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3KDW, 4KDW, likwidacji drogi 22KDW oraz zapisu § 11 ust. 4 dot. bilansowania miejsc postojowych dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW w ramach całego przeznaczenia oznaczonego symbolem 1MW.

Do ponownie wyłożonego projektu mpzp nie została złożona żadna uwaga.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, która została spełniona poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego przez Pracowników UM oraz Projektanta planu.

Dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostało spełnione poprzez zapisy planu dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dokumentem jw. plan przewiduje nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej (dróg gminnych wraz niezbędną infrastrukturą typu sieci wodociągowe, oświetlenie).

I tak Prognoza wykazuje tzw. nowe drogi (w całości lub w części), w stosunku do faktycznego/istniejącego sposobu zagospodarowania terenu: 1KDS – ok. 635 m, 2KDS ok. 2150 m, część 3KDD ok. 1010 m, część 4KDD ok. 860 m, 7KDD ok. 190 m, 6KDD ok. 180 m, 10KDD ok. 585 m oraz 1KK/KDD ok. 390 m, 7KDW ok. 180 m, 10KDW ok. 320 m, 12KDW ok. 135 m, część 13KDW ok. 335 m, 14KDW ok. 215 m, 15KDW ok. 370 m, 17KDW ok. 200 m, 25KDW ok. 130 m.

Część dróg była wskazana w obowiązującym mpzp, ale nie ma ich fizycznie w terenie. Wskazano również drogi publiczne lub ich części, które są drogami gruntowymi. Dla dróg KDW podano takie, których nie ma w terenie. Drogi KDW, które w terenie występują jako drogi gruntowe nie były brane pod uwagę.

Mogą wystąpić odszkodowania wynikające z art. 36. na terenach oznaczonych symbolem:

12KDW (o pow. 0,0708 ha), gdzie w obowiązującym mpzp było przeznaczenie MNR oraz 8R (o pow. 4,5197 ha), 14R (o pow. 1,2972ha), gdzie w obowiązującym mpzp było przeznaczenie RZ. W zakresie drogi oznaczonej symbolami KDS tj. planowanej drogi ponadlokalnej - drogi BDI (o pow. 5,9021 ha) wskazuje się, że przeznaczenie terenu zostało wprowadzone do planu na skutek planowanych działań przez organy inne niż organ gminy.

Wyniki prognozy wskazują, że wartość nieruchomości gruntowych na terenie objętym projektem planu wzrasta. Prognoza wyraźnie wskazuje, iż skutek finansowy jest dodatni.

Biorąc pod uwagę budżet gminy w zakresie inwestycji na rok 2020 oraz zaplanowane środki na drogi w kontekście wskazań planu zostanie zachowana płynność finansowa gminy.

Nie przewiduje się konieczności poniesienia nakładów, wynikających z uchwalenia planu w zakresie budowy nowych terenów komunikacji dla:

- 1) **KDGP** – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego,
- 2) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorczej”,
- 3) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalnej”,
- 4) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowej”, poza 3KDD, 4KDD, 7KDD, 6KDD, 10KDD, 11KDD.

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która wprowadziła wiele istotnych zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) mającej wpływ na uzasadnienie do uchwały mpzp tut. organ przeprowadził analizę:

I. Wskazanych planem przeznaczeń w kontekście efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. I tak za nową strukturę przestrzenną należy uznać tereny lub część terenów **tzw. nowych terenów** (w stosunku do obowiązującego mpzp):

- 25MN, 62MN, 2RU, 1ZC, 2MNU, 60MN, 1US,
- część terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 1MW/UZP, 1MW, 1UP, 40MN, 35MN, 34MN, 5PU, 6PU, 2U, 5MNU, 59MN, 4MW,
- nieznaczące części terenów: 4MN, 13MN, 18MN, 21MN, 2MW, 28MN, 4PU, 30MN, 1U, 48MN, 33MN, 58MN.

Zakres wskazanych nowych terenów oraz parametrów w ramach procedury planistycznej uległ nieznacznej zmianie na skutek wniosku rolnego, co nie ma wpływu na przyjęte rozstrzygnięcia w prognozie finansowej.

Stan techniczny sieci jest dobry ale niewystarczający w obszarze nowych struktur przestrzennych. Zasilanie w wodę odbywa się za pośrednictwem studni. Większość nowych terenów wskazanych planem może mieć zapewniony dostęp do projektowanego wodociągu oraz do projektowanych sieci kanalizacji, nie mniej ww. wymaga stosownych nakładów ze strony gminy.

Zasilanie w energię elektryczną do istniejącej zabudowy odbywa się siecią średniego napięcia 15kV. Na przedmiotowym obszarze obecnie w większości występuje sieć teletechniczna, jako sieci napowietrzne, ziemne, kanałowe, linie światłowodowe. Dane GUS z 2019 r. w zakresie demografii wskazują, iż liczba ludności ma tendencje lekko wzrostowe, co potwierdza analiza demografii przeprowadzona w Studium w Tomie I Uwarunkowania. Analiza danych wskazuje, iż liczba bezrobotnych maleje, a zasobność mieszkańców wzrasta. Ww. dane mogą być czynnikiem wzrostowym na zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe.

Obsługa komunikacyjna obszaru w sposób maksymalny wykorzystuje istniejący układ dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDS, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW**.

Zaproponowane szerokości dróg w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy. Tym samym teren spełnia wymagania art. 1 ust. 2-4.

II. Zgodności mpzp z wynikami Analizy opracowanej zgodnie z art. 32 ust.1

Tut. Organ na dzień opracowania niniejszego planu ma uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice tj. Uchwała Nr LXXI/676/2024 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 27 marca 2024r., gdzie stwierdza się, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wadowice, zatwierdzone uchwałą jn. nie wymaga aktualizacji. Miasto zaktualizowało dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wadowice, zatwierdzone Uchwałą Nr LV/436/2018 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 07 sierpnia 2018r.

Analiza dokumentu studium nie wskazuje na obszarze opracowania na realizację zadań ponadlokalnych. Wskazano konieczność ochrony przyrody oraz wyznaczono proponowane tereny pod nową zabudowę.

Ww. projekt planu jest spójny z dokumentem jw. oraz z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, gdzie wskazano na szereg ustaleń ogólnych odnoszących się do sposobu kształtowania zagospodarowania przestrzennego gminy. Dokument analizy Studium zawiera bilanse terenów uwzględniających ocenę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych. Dokonana w studium analiza i bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazuje na zasadność wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z ww. dokumentem Studium. W związku z zadaniami sformułowanymi w dokumentach strategicznych gminy, w kierunkach zagospodarowania należy dążyć do jednoznacznego wskazania obiektów i obszarów przyrodniczo- krajobrazowych, dążąc jednocześnie do ograniczenia realizacji nowej zabudowy na tych obszarach lub określając na jakich warunkach zabudowa może być realizowana. Należy również uwzględnić wyniki bilansu terenów zabudowanych, w tym przy wyznaczaniu nowych terenów do zabudowy mając na względzie, że liczba ludności gminy Wadowice w ostatnich 5 latach utrzymuje się prawie na tym samym poziomie. Podczas gdy przyrost naturalny w latach 2010-2014 był dodatni, to saldo migracji na pobyt stały jest wyraźnie ujemne. Z prognoz liczby ludności opracowanych przez GUS dla powiatu wadowickiego wynika, że do roku 2025 liczba ludności będzie rosła w niewielkim stopniu (o 0,4 % w ciągu najbliższych 10 lat). Należy także uwzględnić rozwój infrastruktury turystycznej, zapewnić zachowanie atrakcyjności krajobrazowej obszaru między innymi poprzez zachowanie odpowiednich relacji pomiędzy krajobrazem terenów zabudowanych i otwartych, zagwarantować rozwój infrastruktury technicznej i społecznej oraz unowocześnić i uzupełnić system komunikacji - przedmiotowy projekt planu ww. wskazania honoruje.

Większość nowych terenów wskazanych planem może mieć zapewniony dostęp do projektowanego wodociągu oraz do projektowanych sieci kanalizacji, nie mniej ww. wymaga stosownych nakładów ze strony gminy.

Reasumując należy stwierdzić, iż wskazane w studium tereny zabudowy i inwestycyjne zostały wyznaczone w mpzp w sposób rzetelny, jako naturalna kontynuacja rozwoju przestrzennego gminy.

Zwraca się uwagę na wejście zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., która weszła w życie 24.09.23 r. Ww. nie generuje zmian w przedmiocie wykonania i procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe **przyjęcie uchwały jest zasadne.**

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego

mgr inż. Teresa Radwan-Cycon