WÓJT GMINY BRZEŹNICA

(POWTÓRNE WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI TŁUCZAŃ WYŹRAŁ

USTALENIA PLANU

(PROJEKT)

INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW

MAJ 2021

GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr Wiktor Głowacki - *zaświadczenie nr KT-246/KW/053/2014*

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Wiktor Głowacki – *struktura przestrzenna, środowisko przyrodnicze*

mgr Janusz Komenda – *struktura przestrzenna, komunikacja, infrastruktura techniczna*

mgr Magdalena Zalasińska – *struktura przestrzenna, środowisko kulturowe*

mgr Ilona Morawska – *struktura przestrzenna*

Opracowanie graficzne

mgr Janusz Komenda
mgr Ilona Morawska

Kierownik Zespołu	Dyrektor Instytutu
mgr Janusz Komenda	dr Wojciech Jarczewski

Uchwała Nr ……/……/2021
Rady Gminy Brzeźnica
z dnia … …… 2021 roku

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tłuczań, Wyźrał

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), Rada Gminy Brzeźnica po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźnica uchwalonego Uchwałą Nr XVII/158/2016 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 22 czerwca 2016 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXV/354/2018 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 7 czerwca 2018 roku uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wprowadzające

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tłuczań, Wyźrał, obejmujący obszar tych miejscowości w granicach administracyjnych, określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej planem.

§ 2

Integralną częścią planu są:

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

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym;
2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu o określonym sposobie zagospodarowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalne zbliżenie budynku do dróg publicznych, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię: schodów, ganków, daszków, okapów, wykuszy, balkonów, gzymsów i ryzalitów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,2 m;
5) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
6) **budynkach gospodarczych** – rozumie się przez to również budynki inwentarskie;
7) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to działalność, niewymienioną w przepisach dotyczących określania rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto działalność niewywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi i zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, hałasu i drgań (wibracji), zanieczyszczenia powietrza, odorów;
8) **uciążliwości** – rozumie się przez to zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi lub zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i drgania (wibracje), zanieczyszczenie powietrza, odory;
9) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący łącznie: pokazane na mapach zagrożenia powodziowego obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat a także szczególnego zagrożenia powodzią Q1, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, których zasięgi zostały wskazane na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego;
10) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10** – należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%), którego granica została wskazana na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;
11) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1** – należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), którego granica została wskazana na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;
12) **obszarze wystąpienia powodzi Q0,2** – należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%), którego granica została wskazana na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego;

13) **osuwiskach okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi** – należy przez to rozumieć tereny tych osuwisk oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, których zasięgi zostały wskazane na rysunku planu na podstawie opracowania pn. „System Osłony Przeciwosuwiskowej" („SOPO").

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 4

1. Następujące elementy, **występujące** na rysunku planu, są **ustaleniami obowiązującymi** niniejszego planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, o których mowa w § 5, pkt. 1 niniejszej uchwały;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy od cmentarzy, o których mowa w § 5, pkt. 3 niniejszej uchwały;
   5) strefa ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, pkt. 1 niniejszej uchwały;
   6) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7, pkt. 3 niniejszej uchwały;
   7) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania, do których dodaje się na początku symbol cyfrowy oznaczający kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych:
      a) **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) **MU** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      c) **RM** – Tereny zabudowy zagrodowej,
      d) **RU** – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych,
      e) **U1** – Tereny usług publicznych,
      f) **U2** – Tereny usług komercyjnych,
      g) **U3** – Tereny usług kultu religijnego,
      h) **US2** – Tereny usług wypoczynku i rekreacji,
      i) **ZC** – Tereny cmentarzy,
      j) **KDG** – Tereny dróg publicznych klasy drogi głównej,
      k) **KDZ** – Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
      l) **KDL** – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
      m) **KDD** – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
      n) **KDW1** – Tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m,
      o) **KDW2** – Tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m,
      p) **KU1** – Tereny parkingów,
      q) **KU2** – Tereny stacji paliw,
      r) **W** – Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę,
      s) **ZL** – Tereny leśne,
      t) **ZE** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych,
      u) **R/ZL** – Tereny rolne z możliwością zalesienia,
      v) **R** – Tereny rolne,
      w) **WS** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Następujące elementy niewystępujące na rysunku planu **są ustaleniami obowiązującymi niniejszego planu**:
   1) minimalne odległości nowych ogrodzeń i nowej zabudowy od działek ewidencyjnych zaliczonych do kategorii gminnych dróg publicznych, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr" i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL lub KDD, o których mowa w § 5, pkt. 2 niniejszej uchwały;
   2) minimalne odległości nowych ogrodzeń i nowej zabudowy od dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2, o których mowa w § 5, pkt 4 niniejszej uchwały;
   3) minimalne odległości nowych ogrodzeń i nowej zabudowy od działek ewidencyjnych będących we własności lub we władaniu gminy, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr" i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 i KDW2, o których mowa w § 5, pkt 5 niniejszej uchwały;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy od wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem WS, o których mowa w § 5, pkt 6 niniejszej uchwały;
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu cieków wodnych nie wyznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 5, pkt 7 niniejszej uchwały;
   6) nieprzekraczalne linie ogrodzeń trwałych od brzegu wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem WS oraz od brzegu cieków wodnych nie wyznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 5, pkt 8 niniejszej uchwały;
   7) nieprzekraczalne linie ogrodzeń nietrwałych od brzegu wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych na rysunku planu oznaczonych symbolem WS oraz od brzegu cieków wodnych nie wyznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 5, pkt 8 niniejszej uchwały.
3. Następujące elementy występujące na rysunku planu są **informacjami dodatkowymi, niestanowiącymi ustaleń niniejszego planu**:
   1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
   2) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10;
   3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1;
   4) granica obszaru wystąpienia powodzi Q0,2;
   5) osuwiska aktywne, okresowo aktywne i nieaktywne;
   6) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
   7) granica udokumentowanego złoża surowców mineralnych: złoże węgla kamiennego „Spytkowice";

8) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
9) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych;
10) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych (50 m);
11) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy czynnych (150 m);
12) cieki wodne potoki, rowy melioracyjne, doprowadzalniki/odprowadzalniki do stawów rybnych;
13) strefa techniczna wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV;
14) strefa techniczna wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
15) granice administracyjne miejscowości.

§ 5

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, określające dopuszczalne położenie nowych budynków od dróg publicznych;
2) w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę, przylegających do działek ewidencyjnych zaliczonych do kategorii gminnych dróg publicznych, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr" i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL lub KDD, obowiązuje lokalizacja nowych ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 6 m i lokalizacja nowych budynków w odległości nie mniejszej niż 9 m od linii wyznaczającej środek działek ewidencyjnych;
3) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od cmentarzy, określające dopuszczalne położenie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, studzien i miejsc służących do czerpania wody dla picia i potrzeb gospodarczych od granic cmentarzy, za wyjątkiem ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, dla których odległość nie może być mniejsza niż 500 m od granicy cmentarza;
4) ustala się minimalne odległości nowych ogrodzeń i nowej zabudowy od istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2 wyznaczonych na rysunku planu, określające dopuszczalne położenie nowych ogrodzeń i nowych budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę, mierzone osi tych dróg:
   a) drogi wewnętrzne KDW1 o szerokości 8 m - odległość ogrodzeń: minimum 4 m, odległość budynków: minimum 8 m,
   b) drogi wewnętrzne KDW2 o szerokości 6 m - odległość ogrodzeń: minimum 3 m, odległość budynków: minimum 7 m;
   c) dopuszcza się zmniejszenie odległości ogrodzeń i budynków, o których mowa w lit. a i b wyłącznie w sytuacji nawiązania lokalizacji projektowanego ogrodzenia lub projektowanego budynku do istniejącego ogrodzenia lub istniejącego budynku na sąsiedniej działce budowlanej pod warunkiem, że nie naruszy to warunków technicznych drogi wewnętrznej lub ciągu pieszojezdnego;
5) w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę, przylegających do działek ewidencyjnych będących we własności lub we władaniu gminy, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr" i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 lub KDW2, obowiązuje lokalizacja nowych ogrodzeń i nowych budynków zgodnie z ustaleniami pkt 4, lit a, przy czym w tym przypadku minimalne odległości ogrodzeń i minimalne odległości budynków, określone w pkt 4, lit a, należy mierzyć od linii wyznaczającej środek działek ewidencyjnych;
6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od śródlądowych wód powierzchniowych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem WS, w odległości 15 m od linii rozgraniczających tereny WS; w terenach pomiędzy tymi liniami a liniami rozgraniczającymi tereny WS nie dopuszcza się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych;
7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, nie wyznaczonych na rysunku planu, w odległości 5 m od ich brzegu; w terenach pomiędzy tymi liniami a brzegiem śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, nie dopuszcza się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych;
8) ustala się nieprzekraczalne linie ogrodzeń trwałych od śródlądowych wód powierzchniowych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem WS w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny WS oraz nieprzekraczalne linie ogrodzeń trwałych od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, nie wyznaczonych na rysunku planu, w odległości 5 m od ich brzegu; w terenach pomiędzy tymi liniami a wymienionymi w pkt 7 nieprzekraczalnymi liniami ogrodzeń nietrwałych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń niezwiązanych na trwałe z podłożem, łatwych do demontażu;
9) ustala się nieprzekraczalne linie ogrodzeń nietrwałych od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem WS w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających tereny WS oraz nieprzekraczalne linie ogrodzeń nietrwałych od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, nie wyznaczonych na rysunku planu, w odległości 1,5 m od ich brzegu; w terenach pomiędzy tymi liniami a liniami rozgraniczającymi tereny WS lub w terenach pomiędzy tymi liniami a brzegiem śródlądowych wód powierzchniowych, rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, rowów lub kanałów służących do doprowadzania lub odprowadzania wody ze stawów rybnych, zabrania się grodzenia nieruchomości.

§ 6

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

1) na całym obszarze objętym niniejszym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM i RU, uciążliwość będąca wynikiem działalności związanej z prowadzeniem gospodar-

stwa rolnego, działalności usługowej lub działalności produkcyjnej nie może wykraczać poza granice działki lub działek, na których jest prowadzona;

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

§ 7

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków oraz obszar stanowiący otoczenie tego obiektu, którymi jest kościół parafialny p.w. Nawiedzenia Najświętszej Panny Marii (nr rejestru: A-281/78) w Tłuczani.
2) w strefie, o której mowa w pkt 1, ustanawia się następujące zasady jego ochrony:
   a) zakazuje się przekształcania istniejącej substancji zabytkowej, budynków, obiektów małej architektury, układów zabudowy, układów dróg i ciągów pieszych oraz założeń zieleni,
   b) nakazuje się wykonywanie nowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie w wersji kablowej;
3) wyznacza się na rysunku planu obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
   a) kościół p.w. Nawiedzenia Najświętszej Panny Marii w Tłuczani, oznaczony na rysunku planu nr 90,
   b) kapliczka Św. Jana Nepomucena w Tłuczani, oznaczona na rysunku planu nr 91,
   c) figura zwieńczona krzyżem w Tłuczani, oznaczona na rysunku planu nr 92,
   d) kaplica na cmentarzu w Tłuczani, oznaczona na rysunku planu nr 93,
   e) kaplica domkowa w Tłuczani, oznaczona na rysunku planu nr 94,
   f) budynek nr 9 w Tłuczani, oznaczony na rysunku planu nr 95,
   g) stodoła w Tłuczani, oznaczona na rysunku planu nr 96;
4) dla obiektów wymienionych w pkt 2 ustanawia się następujące zasady ich ochrony:
   a) zakazuje się przekształcania budynków zabytkowych, obiektów zabytkowych oraz zabytkowych obiektów małej architektury powodującego obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
   b) dopuszcza się remonty budynków zabytkowych, obiektów zabytkowych oraz zabytkowych obiektów małej architektury pod warunkiem zachowania ich formy, gabarytów i detali architektonicznych,
   c) na działkach, na których znajdują się budynki zabytkowe, obiekty zabytkowe lub zabytkowe obiekty małej architektury zakazuje się:
      – lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynku zabytkowym, obiekcie zabytkowym lub zabytkowym obiekcie małej architektury reklam lub innych tablic niezwiązanych z funkcją budynku lub obiektu małej architektury,
      – lokalizowania roślinności, urządzeń, budynków i innych obiektów budowlanych przesłaniających fasadę budynku zabytkowego, obiektu zabytkowego lub zabytkowego obiektu małej architektury.

§ 8

Ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12U1.1, 12U1.2, 12U1.3, 13U1.1, 12U3.1, 12U3.2, 12KU1.1, 12KU1.2;
2) dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w pkt 1 ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam niezwiązanych z funkcją terenów wymienionych w pkt 1.

§ 9

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

1) wskazuje się na rysunku planu:
   a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem powodziowym, zawarte w § 10, pkt. 1 niniejszej uchwały,
   b) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
   c) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
   d) granicę obszaru wystąpienia powodzi Q0,2, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
   e) osuwiska aktywne, okresowo aktywne i nieaktywne, w obrębie których obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi dla terenów przeznaczonych do zabudowy, zawarte w § 10, pkt. 2 niniejszej uchwały,

f) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, w obrębie których obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi dla terenów przeznaczonych do zabudowy, zawarte w § 10, pkt. 2 niniejszej uchwały,
g) granicę udokumentowanego złoża surowców mineralnych, którym jest złoże węgla kamiennego „Spytkowice", dla którego obowiązują przepisy odrębne,
h) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne,
i) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych, dla których obowiązują przepisy odrębne,
j) granice stref ochrony sanitarnej 50 m od cmentarzy czynnych, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
k) granice stref ochrony sanitarnej 150 m od cmentarzy czynnych, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
l) strefę techniczną wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV w której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
m) strefę techniczną wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 100 kV w której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

2) wyznacza się na rysunku planu:
a) obszary położone w strefach ochrony konserwatorskiej, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w § 7, pkt 2 niniejszej uchwały,
b) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków wymienione w § 7, pkt 3 niniejszej uchwały, dla których obowiązują przepisy zawarte w § 7, pkt 4 niniejszej uchwały.

3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację syren alarmowych służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

§ 10

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

1) w zakresie zasad ochrony przed zagrożeniem powodziowym ustala się: w granicach terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
2) w zakresie zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi ustala się: w granicach terenów położonych w zasięgu osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w zasięgu obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w przypadku realizacji nowych obiektów budowlanych obowiązuje postępowanie zgodne z zasadami wynikającymi ze skomplikowanych warunków gruntowych posadawiania obiektów budowlanych.

§ 11

Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości**:

1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) regulacja granic własności w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów może nastąpić w ramach czynności cywilnoprawnych;
3) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
4) powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym, położonej w poszczególnych kategoriach terenu nie może być mniejsza niż:
a) MN - 600 m²,
b) MU - 600 m²,
c) U1 - 1000 m²,
d) U2 - 1500 m²,
e) U3 - 1000 m²,
f) US2 - 400 m²,
g) KU1, KU2 - 500 m²;
5) zakazuje się wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 5 metrów oraz wydzielania działek stanowiących dojazdy do istniejącej lub nowej zabudowy o szerokości mniejszej niż 5 metrów;
6) ustala się kąt nachylenia granicy wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, nie mniejszy niż 1˚ i nie większy niż 90˚;
7) wymienione w pkt. 4 minimalne wielkości oraz w pkt 5 minimalne szerokości frontu działki nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze, place manewrowe, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich a także w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;
8) ustalenia zawarte w pkt 5 - 7 nie dotyczą terenów zabudowy zagrodowej RM i terenów RU, dla których powierzchnia oraz inne parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, powinny spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

§ 12

Ustalenia dotyczące **zasad obsługi, budowy i rozbudowy systemów komunikacji**:

1) układ drogowy w obszarze objętym niniejszym planem stanowią następujące elementy:
a) **KDG** – istniejąca publiczna droga krajowa klasy głównej,
b) **KDZ** – istniejące publiczne drogi powiatowe klasy zbiorczej,
c) **KDL** – istniejące i projektowane publiczne drogi gminne klasy lokalnej,
d) **KDD** – istniejące i projektowane publiczne drogi gminne klasy dojazdowej,
e) **KDW1, KDW2** – istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;

2) utrzymuje się istniejące powiązania dróg publicznych klas KDZ, KDL, KDD z drogą publiczną klasy KDG;
3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę drogi publicznej klasy KDG oraz dróg publicznych klas KDZ, KDL i KDD;
4) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dróg wewnętrznych klas KDW1 i KDW2; w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 7 niniejszej uchwały, układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne oraz dojazdy do działek;
5) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW1;
6) w terenach dróg publicznych klasy KDG, KDZ, KDL i KDD dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w obszarze pomiędzy liniami granicznymi pasa drogowego a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
7) w terenach przyległych do drogi publicznej klasy KDG dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych wyłącznie poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od dróg publicznych;
8) w terenach dróg publicznych klasy KDZ, KDL i KDD dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w obszarze pomiędzy liniami granicznymi pasa drogowego a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
9) ustala się obowiązek zapewnienia, przez użytkowników terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami MN, MU, RM, RU, U1, U2, U3 i US2 miejsc postojowych lub parkingowych w granicach działki budowlanej, w ilości określonej w ustaleniach dla poszczególnych kategorii terenów;
10) ustala się obowiązek zapewnienia, przez użytkowników terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami MU, U1 i U2 miejsc postojowych lub parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe lub parkingowe;
11) zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przyległych do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDG.1:
    a) obsługa wyłącznie przez istniejące zjazdy indywidualne, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zjazdów indywidualnych,
    b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych, nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej poprzez nowo wyznaczane dojazdy wewnętrzne lub ciągi piesze oraz poprzez ustanowienie ich obsługi komunikacyjnej w drodze czynności cywilno-prawnych, wyłącznie w oparciu o istniejące zjazdy indywidualne, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zjazdów indywidualnych,
    c) lokalizacja, w terenach przeznaczonych pod zabudowę, obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub działalności o charakterze publicznym, wymaga lokalizacji zjazdu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przyległych do pozostałych dróg publicznych, nie wymienionych w pkt 11 oraz przyległych do dróg wewnętrznych:
    a) obsługa poprzez istniejące i nowoprojektowane zjazdy indywidualne,
    b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych, nie przylegających bezpośrednio do dróg publicznych lub dróg wewnętrznych poprzez nowo wyznaczane dojazdy wewnętrzne lub ciągi piesze, oraz poprzez ustanowienie ich obsługi komunikacyjnej w drodze czynności cywilno-prawnych,
    c) w przypadku lokalizacji, w terenach przeznaczonych pod zabudowę przyległych do dróg publicznych, obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub działalności o charakterze publicznym, obowiązuje nakaz lokalizacji zjazdu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

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

1) w zakresie ogólnym ustala się:
    a) utrzymanie lokalizacji i przebiegu istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
    b) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt. 7 niniejszej uchwały, za wyjątkiem terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz z zastrzeżeniem § 23, ust. 5 i § 24, ust. 6 niniejszej uchwały, dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, telekomunikacji, w sposób niewykluczający możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i zabudowy określonymi w niniejszej uchwale;
2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
    a) głównymi źródłami zasilania w wodę będą własne ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych zlokalizowane na terenie gminy Brzeźnica, a w razie potrzeby ujęcia wód zlokalizowane na terenie gmin sąsiednich,
    b) zaopatrzenie w wodę będzie się odbywało poprzez:
        – zbiorowe systemy zaopatrzenia w wodę o średnicach sieci wodociągowej od ø 40 mm do ø 250 mm, funkcjonujące w oparciu o ujęcia wody wymienione w lit. a,
        – indywidualne ujęcia wody;
    c) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nakazuje się wyposażenie nowoprojektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne,
    d) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę;
3) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych** ustala się:

a) system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą, przewidzianą do niezbędnej rozbudowy, zbiorczą oczyszczalnię ścieków w Brzezince, istniejące, przewidziane do niezbędnej rozbudowy, oczyszczalnie ścieków w Kossowej i Paszkówce, projektowane oczyszczalnie ścieków w Łączanach i Sosnowicach a w razie potrzeby o oczyszczalnie ścieków zlokalizowane na obszarze gmin sąsiednich,
b) głównymi elementami systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będą sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjne i grawitacyjno – tłoczne o średnicach od ø 40 mm do ø 315 mm, przepompownie sieciowe i przydomowe, a także inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia i sieci, których parametry techniczne będą dostosowane do lokalnych wymagań w tym zakresie,
c) do czasu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych dopuszcza się:
   – na całym obszarze objętym planem - indywidualne lub grupowe (przydomowe) oczyszczalnie ścieków,
   – na całym obszarze objętym planem - gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z systematycznym wywozem ścieków do punktów zlewnych,
d) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków.

4) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
a) przez obszar niniejszego planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (WN) 400 kV i 110 kV, linie średniego napięcia (SN) 15kV, linie niskiego napięcia (NN) oraz na obszarze niniejszego planu zlokalizowane są stacje transformatorowe SN/0,4 kV,
b) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będą istniejące i nowo realizowane napowietrzne lub kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) 15 kV, wyprowadzone ze stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN (GPZ – Główne Punkty Zasilania), usytuowanych poza granicami terenu objętego planem (GPZ Wadowice, GPZ Zator) oraz istniejące i nowo realizowane stacje transformatorowe SN/0,4 kV,
c) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących lub nowo realizowanych napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (NN), w oparciu o istniejące i nowo realizowane stacje transformatorowe SN/0,4 kV w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym; tereny na których zostaną zlokalizowane wolnostojące stacje transformatorowe SN/0,4kV w wykonaniu wnętrzowym, w razie potrzeby ich geodezyjnego wydzielenia powinny mieć powierzchnię minimalną, niezbędną do usytuowania planowanych stacji,
d) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN) 400 kV i 110 kV, linii średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) i wokół stacji transformatorowych SN/0,4 kV, o których mowa w lit. a oraz wzdłuż nowo realizowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) oraz wokół nowo realizowanych stacji transformatorowych SN/0,4 kV obowiązują strefy techniczne, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych,
e) w strefach technicznych, których mowa w lit. d, zakazuje się ponadto sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej w odległości do 5,5 m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) oraz w promieniu 5 m od stacji transformatorowych;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
a) przez obszar niniejszego planu przebiegają gazociągi średnioprężne i niskoprężne,
b) źródłem zaopatrzenia w gaz będzie istniejąca gazowa stacja redukcyjno – pomiarowa I stopnia, zlokalizowana w miejscowości Brzeźnica,
c) zasilanie w gaz odbywać się będzie poprzez istniejące i nowo realizowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia o średnicach od ø 32 mm do ø 63 mm,
d) wzdłuż istniejących gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych, o których mowa w lit. a oraz wzdłuż nowo realizowanych gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych obowiązują strefy kontrolowane, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
a) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z indywidualnych źródeł ciepła,
b) do zaopatrzenia w ciepło należy stosować rozwiązania techniczne wykorzystujące proekologiczne, wysokosprawne źródła energii, charakteryzujące się brakiem lub niską emisją zanieczyszczeń, takie jak paliwa stałe, gaz, olej opałowy, energia elektryczna czy odnawialne źródła energii;

7) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
a) obsługa w zakresie telefonii i łączności przewodowej realizowana będzie w oparciu o istniejące i nowo projektowane napowietrzne sieci telekomunikacyjne,
b) obsługa w zakresie telefonii i łączności bezprzewodowej realizowana będzie w oparciu o istniejące i nowo projektowane stacje bazowe telefonii komórkowej,
c) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami;

8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obsługę zgodnie z warunkami obowiązującymi w gminie.

Rozdział III
Przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy i zagospodarowania
§ 14

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12MN.1 - 12MN.27, 13MN.1 - 13MN.14** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

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

3. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
   2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
   3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
   4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
   6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 % powierzchni działki;
   7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   8) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami, – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
   2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
   3) wysokość budynków mieszkaniowych: nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
   4) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 8,0 m;
   5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 i 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
   6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 20 m;
   7) dachy nowych budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 20º do 45º,
      b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10º do 45º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego lub płaskiego;
   8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
   9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
   10) w przypadku budynków mieszkaniowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
   11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 15

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12MU.1 - 12MU.46, 13MU.1 - 13MU.18** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zabudowę usługową nieuciążliwą i rzemiosło nieuciążliwe.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków i obiektów i urządzeń użyteczności publicznej
   2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
   3) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
   4) obiektów magazynowych w zabudowie usługowej;
   5) obiektów małej architektury;
   6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów manewrowych;
   7) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
   9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
   2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
   3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,5, za wyjątkiem terenów 12MU.36, 12MU.37, 12MU.38 i 12MU.39, dla których maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,35;
   4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa 50 % powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 12MU.36, 12MU.37, 12MU.38 i 12MU.39, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
   6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej za wyjątkiem terenów 12MU.36, 12MU.37, 12MU.38 i 12MU.39, dla których minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45 % powierzchni działki;
   7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
   8) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w terenach przyległych drogi publicznej klasy KDG, dla których wymagana jest ochrona przed hałasem zgodnie z pkt 7, ustala się:
      a) wprowadzenie przez inwestora na działkach budowlanych izolacji akustycznej od źródeł dźwięku – w postaci ekranów lub zieleni ekranującej, z dopuszczeniem wykorzystania odpowiedniej lokalizacji obiektów gospodarczych i garaży, jako elementów ekranujących,
      b) w konstrukcji budynków – poprzez zastosowanie rozwiązań zwiększających izolacyjność i odporność na uciążliwość akustyczną;
   9) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami, – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
      c) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych;
      d) dla zabudowy użyteczności publicznej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe;
   10) w granicach terenów 12MU.36, 12MU.37, 12MU.38 i 12MU.39 obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
   2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
   3) wysokość budynków mieszkaniowych, budynków mieszkaniowo-usługowych, usługowych, rzemieślniczych i budynków użyteczności publicznej: nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
   4) wysokość budynków gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych: nie większa niż 8,0 m;
   5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
   6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 30 m;
   7) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zabudowy użyteczności publicznej – od 20º do 45º,
      b) dla budynków rzemieślniczych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych – od 10º do 45º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
   8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
   9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
   10) w przypadku budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);

11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków usługowych, rzemieślniczych i obiektów magazynowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 16

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej RM** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12RM.1 - 12RM.56, 13RM.1 - 13RM.7** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów i urządzeń usług (w tym usług handlu) oraz produkcji związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
   2) obiektów magazynowych związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
   3) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   4) obiektów małej architektury;
   5) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów manewrowych;
   6) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   7) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
   8) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
   2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
   3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4, za wyjątkiem terenu 12RM.55, dla którego maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,3;
   4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu 12RM.55, dla którego maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
   6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej za wyjątkiem terenu 12RM.55, dla którego minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45 % powierzchni działki;
   7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy zagrodowej;
   8) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
      b) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
      c) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m^2 powierzchni produkcyjnej plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych;
   9) w granicach terenu 12RM.55 obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
   2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
   3) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
   4) wysokość budynków usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych: nie większa niż 14,0 m;
   5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;

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

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 17

1. Wyznacza się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych RU** oznaczony na rysunku planu symbolem **13RU.1** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych.
2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) zabudowy mieszkaniowej związanej z przeznaczeniem podstawowym;
   2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   3) obiektów małej architektury;
   4) dojazdów wewnętrznych, placów manewrowych;
   5) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
   7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
   2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
   3) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,4;
   4) minimalna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01;
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
   6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
   7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy zagrodowej;
   8) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
   2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
   3) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;

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

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
11. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
12. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 18

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych U1** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12U1.1 - 12U1.3, 13U1.1 - 13U1.2** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu administracji, nauki, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) mieszkań w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
   2) usług komercyjnych nieuciążliwych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
   3) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   4) budynków gospodarczych, wiat i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
   5) obiektów małej architektury,
   6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów manewrowych;
   7) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym; lub dopuszczalnym;
   8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
   9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
   2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
   3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
   4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30 % powierzchni działki;
7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać:
   a) dla usług z zakresu nauki, oświaty i wychowania poziomu hałasu dopuszczonego dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
   b) dla usług z zakresu opieki zdrowotnej i opieki społecznej poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów szpitali i terenów domów pomocy społecznej,
   c) dla usług pozostałych poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
8) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
   b) dla lokali mieszkalnych, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;
   2) budynki gospodarcze, wiaty i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
   3) wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych nie większa niż 13,0 m;
   4) wysokość budynków gospodarczych, wiat i garaży nie większa niż 8,0 m;
   5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 3 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
   6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 50 m;
   7) dachy nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, gospodarczych, wiat i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami o dowolnym przykryciu, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
      a) dla zabudowy usługowej i usługowo mieszkaniowej – od 20º do 45º,
      b) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży – od 10º do 45º, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
   8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
   9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
   10) w przypadku budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
   11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków gospodarczych, wiat i garaży.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 19

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych U2** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12U2.1 - 12U2.2, 13U2.1 - 13U2.3** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu obsługi ludności, rzemiosła i produkcji nieuciążliwej.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) mieszkań w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
   2) usług publicznych w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
   3) obiektów i urządzeń usług publicznych zlokalizowanych na wydzielonych działkach pod warunkiem, że powierzchnia ich zabudowy nie przekroczy 20 % powierzchni danego terenu;
   4) obiektów składowych i magazynowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
   5) budynków gospodarczych, wiat i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20 % powierzchni działki;
7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
8) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe:
a) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
b) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 25 m^2 powierzchni produkcyjnej plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
c) dla lokali mieszkalnych, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych.

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

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

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

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

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

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

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

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 20

1. Wyznacza się **tereny usług kultu religijnego U3** oznaczone na rysunku planu symbolami **12U3.1 - 12U3.2** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty usług kultu religijnego.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków mieszkalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   2) obiektów małej architektury;
   3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
   4) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
   5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
   6) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
   1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;
   2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
   3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
   4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
   6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30 % powierzchni działki;
   7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
   8) wysokość obiektów kultu religijnego nie większa niż 18,0 m;
   9) wysokość budynków mieszkaniowych nie większa niż 13,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
   10) dla istniejących budynków o wysokości większej niż określona w pkt 8 i 9, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
   11) w przypadku budynków mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
   12) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 21

1. Wyznacza się **tereny usług wypoczynku i rekreacji US2** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12US2.1 - 12US2.3** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i urządzenia wypoczynku i rekreacji (w tym wypoczynku i rekreacji nadwodnej).
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) usług handlu i gastronomii;
   2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   3) obiektów małej architektury;
   4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
   5) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
   7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń na warunkach określonych w ust. 1 - 12.

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

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

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 22

1. Wyznacza się **teren cmentarza ZC** oznaczony na rysunku planu symbolem **12ZC.1** z przeznaczeniem podstawowym pod groby, obiekty kultu religijnego, urządzenia służące do obsługi cmentarza.
2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
1) obiektów małej architektury;
2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych;
4) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;
2) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10 % powierzchni terenu;
4) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 10% powierzchni terenu.

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

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

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
11. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 23

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy głównej KDG** oznaczony na rysunku planu symbolem **12KDG.1**; **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12KDZ.1 - 12KDZ.6, 13KDZ.1 - 13KDZ.5**; **tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12KDL.1 - 12KDL.6, 13KDL.1**; **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12KDD.1 - 12KDD.5, 13KDD.1** z przeznaczeniem podstawowym pod drogi publiczne.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów i urządzeń stosownych do klasy drogi;
   2) ciągów pieszych i rowerowych;
   3) obiektów małej architektury;
   4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
   5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 5;
   6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
   7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Ustala się następujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg:
   1) drogi publiczne klasy KDG 25 m,
   2) drogi publiczne klasy KDZ 20 m,
   3) drogi publiczne klasy KDL 12 m,
   4) drogi publiczne klasy KDD 10 m,
4. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.
5. W granicach terenów KDG, KDZ, KDL, KDD urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszą one warunków technicznych drogi.
6. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 24

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych KDW1** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12KDW1.1 - 12KDW1.2**; **tereny dróg wewnętrznych KDW2** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12KDW2.1 - 12KDW2.12, 13KDW2.1 - 13KDW2.24** z przeznaczeniem podstawowym pod drogi wewnętrzne.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów i urządzeń stosownych do klasy drogi z zastrzeżeniem ust. 5;
   2) ciągów pieszych i rowerowych;
   3) obiektów małej architektury;
   4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 6;
6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

3. Ustala się następujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg wewnętrznych:
   1) drogi wewnętrzne KDW1 8 m;
   2) drogi wewnętrzne KDW2 6 m.
4. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.
5. W granicach terenów KDW1 i KDW2 ustala się zakaz lokalizacji zatok autobusowych i urządzonych przystanków dla pasażerów.
6. W granicach terenów KDW1 i KDW2 urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszą one warunków technicznych drogi.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 25

1. Wyznacza się **tereny parkingów** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12KU1.1 - 12KU1.2** z przeznaczeniem podstawowym pod parking i stanowiska postojowe.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów małej architektury;
   2) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
   3) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
   4) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 26

1. Wyznacza się **teren stacji paliw** oznaczony na rysunku planu symbolem **12KU2.1** z przeznaczeniem podstawowym pod stacje paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów usługowych;
   2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
   3) obiektów małej architektury;
   4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
   5) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym
   6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
   7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
   2) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
   3) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20 % powierzchni działki;
6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
7) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe: dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej plus co najmniej 1 miejsce parkingowe lub stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych.

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

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
11. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
12. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 27

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej W – zaopatrzenie w wodę** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12W.1 - 12W.5** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
1) budynków biurowych i socjalnych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
2) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
3) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
4) parkingów i stanowisk postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
5) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
6) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.

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

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne;

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

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 28

1. Wyznacza się **tereny leśne ZL** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12ZL.1 - 12ZL.34, 13ZL.1 - 13ZL.19** z przeznaczeniem podstawowym pod lasy.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zalesienia stanowiące uzupełnienie drzewostanu w terenach leśnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem powodziowym zgodnie z § 10, pkt 1 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 29

1. Wyznacza się **tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych ZE** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12ZE.1 - 12ZE.60, 13ZE.1 - 13ZE.11** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń o funkcjach ekologicznych i ochronnych.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) zalesień stanowiących elementy obudowy biologicznej cieków wodnych;
   2) zalesień stanowiących elementy zadrzewień śródpolnych;
   3) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) zakaz niszczenia obudowy biologicznej cieków wodnych;
   2) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

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

§ 30

1. Wyznacza się **tereny rolne z możliwością zalesienia R/ZL** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12R/ZL.1 - 12R/ZL.24, 13R/ZL.1 - 13R/ZL.3** z przeznaczeniem podstawowym pod zalesienia gruntów rolnych.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
   1) grunty rolne;
   2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych
   3) cieki wodne, rowy melioracyjne i urządzenia wodne wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z zachowaniem warunków określonych w § 16, ust. 4, pkt 1 -11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 50% w stosunku do stanu istniejącego.
4. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, innej niż wymieniona w ust. 3, z zachowaniem warunków określonych w § 16, ust. 4, pkt 1 -11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia powierzchni istniejącej zabudowy oraz zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 30% w stosunku do stanu istniejącego.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§31

1. Wyznacza się **tereny rolne R** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12R.1 - 12R.40, 13R.1 - 13R.12** z przeznaczeniem podstawowym pod grunty rolne.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
   2) zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
   3) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną;
   4) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z zachowaniem warunków określonych w § 16, ust. 4, pkt 1 -11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 50% w stosunku do stanu istniejącego.
4. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, innej niż wymieniona w ust. 3, z zachowaniem warunków określonych w § 16, ust. 4, pkt 1 -11, przy czym nie może to spowodować zwiększenia powierzchni istniejącej zabudowy oraz zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 30% w stosunku do stanu istniejącego.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10, pkt 2 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 32

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS** oznaczone na rysunku planu symbolami: **12WS.1 - 12WS.9** z przeznaczeniem podstawowym pod wody powierzchniowe śródlądowe.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) przepraw mostowych, kładek pieszych i rowerowych;
   2) urządzeń przeciwpowodziowych;
   3) murów oporowych, bulwarów, nabrzeży;
   4) urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną;
   5) zieleni stanowiącej elementy obudowy biologicznej cieków wodnych.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 33

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

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

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźnica.

§ 35

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