

**UCHWAŁA NR XVI/200/20
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 27 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla centralnej części miasta Niepołomice.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z uchwałą Nr XXXIII/479/17 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla centralnej części miasta Niepołomice, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXIII/479/17 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 lipca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla centralnej części miasta Niepołomice.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 249 ha.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3**.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
 - 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku powyżej 12°;
 - 3) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych, przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;
 - 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
 - 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 8) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, zieleń urządzone;
- 12) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy, ustalony jako jedyny lub przeważający, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 15) **terenach zagrożonych podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią** – należy przez to rozumieć tereny położone w obszarach zagrożonych okresowymi podtopieniami, wyznaczone na podstawie opracowań pn. „Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków aglomeracji Krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły” oraz „Program poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie potoku Drwinka”;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 17) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 18) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
- 19) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
- 20) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
- 21) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz przedsięwzięcia usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie, a emisje nie powodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska);

- 22) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji;
- 23) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 24) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 25) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 26) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 27) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- wysokość budynków mierzona od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych – mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 28) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcję mieszkalną i usługową, przy czym funkcja usługowa nie może przekraczać wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a funkcja mieszkalna dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 29) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;
- 30) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- 31) **odtworzeniu substancji** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku, w miejscu budynku istniejącego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, na tej samej działce, połączoną z rozbiórką budynku dotychczasowego;
- 32) **cieku wodnym** należy przez to rozumieć ciek naturalny w rozumieniu ustawy prawo wodne.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Przepisy ogólne

§ 4.

- Ustalenia zawarte w Tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
- Elementy ustaleń rysunku planu:
 - granica obszaru objętego planem;**
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
 - nieprzekraczalne linie zabudowy;**
 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;**
 - strefa częściowej ochrony konserwatorskiej;**

6) **obiekty objęte ochroną na podstawie planu;**

7) **strefa ekspozycji krajobrazowej;**

8) **granica strefy zabudowy śródmiejskiej;**

9) **strefa wysokich walorów społeczno- kulturowych;**

10) **obszary cenne przyrodniczo;**

11) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu:**

a) **MWN** – tereny zabudowy mieszkaniowej,

b) **MWi** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej,

c) **MWNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,

d) **MN1, MN2, MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) **MN1/KPP** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przestrzeni publicznych,

f) **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

g) **U1, U2, U3** – tereny usług komercyjnych,

h) **UP** – teren usług publicznych,

i) **UPz** - teren usług publicznych objętych nadzorem konserwatorskim,

j) **UPk** – tereny zabudowy usługowej o charakterze sakralnym,

k) **US1, US2** – tereny usług sportu i rekreacji,

l) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,

m) **KS** – tereny obsługi komunikacji,

n) **KPP1, KPP2, KPP3** – tereny przestrzeni publicznych,

o) **Tereny komunikacji** z podziałem na:

- **KDG** – tereny dróg publicznych klasy G,

- **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z,

- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L,

- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D,

- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

- **KDW_g** – tereny dróg wewnętrznych gminnych,

- **KX** – tereny ciągów pieszo- jezdnych,

p) **ZC** – tereny cmentarzy,

q) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,

r) **ZR** – tereny zieleni nieurządzonej,

s) **WS** – tereny wód powierzchniowych.

3. Elementy ustaleń rysunku planu – wynikające z unormowań odrębnych:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

3) stanowiska archeologiczne;

4) granica obszarów Natura 2000 – obszary ptasie;

5) pas izolujący teren cmentarza - 50 m;

6) pas izolujący teren cmentarza - 150 m;

- 7) Pomniki Przyrody.
4. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:
- 1) obszar aglomeracji Niepołomice;
 - 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN150;
 - 3) strefa kontrolowana od gazociągu;
 - 4) przepompownie ścieków
 - 5) otwory wiertnicze;
 - 6) zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu;
 - 7) punkt widokowy;
 - 8) istniejąca zabudowa na terenach zieleni urządzonej;
 - 9) obszar zagrożenia powodziowego – obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego (Q1%);
 - 10) tereny zagrożone podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 11) pasy ruchu dla rowerów;
 - 12) droga dla rowerów i pieszych;
 - 13) wojewódzkie trasy rowerowe na podstawie koncepcji rozwoju systemu transportu rowerowego na terenie KrOF;
 - 14) ciek wodny;
 - 15) linie elektroenergetyczne 15kV kablowe/napowietrzne wraz z pasem technologicznym;
 - 16) stacja transformatorowa SN/nn napowietrzna/wnętrzna.
5. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. 1MN3, 2MNU2 gdzie:
- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
 - 2) symbol literowy lub literowo-liczbowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: MN3, MNU2, UP).
6. Nazwy własne oraz numerację ewidencyjną (ulic, obszarów, obiektów, działek) przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu należy rozumieć odpowiednio jako istniejące na dzień sporządzenia planu.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.
5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym m.in.:

- 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji.
7. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych:
- 1) położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:
 - a) możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
 - 2) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się:
 - a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
 - 3) położonych w całości lub w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie granica zabudowy od lasu, ustala się:
 - a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 4) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35 m² powierzchni zabudowy;
 - 5) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników;
 - 6) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
 - 7) w zakresie dachów:
 - a) w przypadku przebudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.

8. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu do granicy, lecz w odległości nie mniejszej niż 1,5 m.
9. W obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego.
10. Ustala się lokalizację zabudowy od granicy lasów 30 m, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.
11. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
12. Obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i śmietników od strony dróg publicznych, przy czym śmietniki w terenach MN1, MN2, MN3, MNU3, MNU4 mogą być realizowane jako element ogrodzeń pełnych od strony wyznaczonych dróg publicznych.
13. Ustala się zakaz lokalizacji garaży w formie tzw. „blaszaków”.
14. W odniesieniu do kiosków ulicznych ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość obiektu: 3,5 m;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: do 10 m²;
 - 3) geometrię dachu: dach płaski.
15. Zasady iluminacji obiektów i zieleni:
 - 1) dopuszcza się iluminację obiektów budowlanych i zieleni;
 - 2) do iluminacji obiektów budowlanych i zieleni należy stosować jedynie światło białe;
 - 3) zakaz stosowania światła pulsacyjnego.
16. Dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):
 - 1) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej takich jak anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne na obiektach budowlanych w terenach U1, U2, UP;
 - 3) przy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy uwzględnić wyznaczone w planie maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych terenach.
17. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połaci dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;
 - 2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - KDG - 15 m od krawędzi jezdni,
 - KDZ - 8 m od krawędzi jezdni,
 - KDL - 4 m od linii rozgraniczających dróg,
 - KDD - 4 m od linii rozgraniczających dróg,
 - KDW, KDW.g - 4 m od linii rozgraniczającej,
 - b) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, (nie dotyczy linii zabudowy wyznaczonych od terenów KDW i KDW.g),
 - c) w przypadku istniejących budynków położonych w całości lub w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować ustalenia określone w ust. 7 pkt. 1 i 2,

- d) dla budynków mieszkalnych oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w odległości w odległości równej bądź mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDZ oraz w odległości równej bądź mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolami KDGP wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń (zgodnie z wymogami ochrony akustycznej);
- 3) wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:
- a) infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m, za wyjątkiem obiektów położonych w strefie ekspozycji krajobrazowej oraz w strefie wysokich walorów społeczno-kulturowych, gdzie wynosi maksymalnie 12m,
 - b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych – maksymalnie 6m;
- 4) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
- 5) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;
- 6) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek:
- a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1)** oraz dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przestrzeni publicznych (MN1/KPP)**:
 - nie mniejsza niż 800m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 600m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - b) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2)**:
 - nie mniejsza niż 800m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - c) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3)**:
 - nie mniejsza niż 1000m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 800 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - d) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MNU1, MNU2, MNU3, MNU4)**:
 - nie mniejsza niż 1000 m² w przypadku zabudowy wolnostojącej, 700m² w przypadku zabudowy bliźniaczej i 400m² w przypadku zabudowy szeregowej,
 - e) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej i usług (MWN, MWi, MWNU)**:
 - nie mniejsza niż 1500 m² oraz 600m² w przypadku zabudowy bliźniaczej i 400m² w przypadku zabudowy szeregowej,
 - f) dla **terenów zabudowy usług publicznych (UP)**:
 - nie mniejsza niż 600 m²,
 - g) dla **terenów zabudowy usługowej (U1, U2)**:
 - nie mniejsza niż 1500 m²,
 - h) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale,
 - i) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w lit a-f nie mniejszej niż 5 m²:

- w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 6.

Ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. Wyznacza się na Rysunku planu strefę zabudowy śródmiejskiej, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.
2. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
3. W granicach **pasa izolującego teren cmentarny** o szerokości 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, obiektów produkcji lub przechowywania artykułów żywnościowych i kopania studni służących do czerpania wody do picia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasie między 50 m a 150 m realizacja w/w inwestycji po podłączeniu wszystkich budynków korzystających z wody, do lokalnej sieci wodociągowej.
4. Wzdłuż linii elektroenergetycznych przebiegających w obszarze planu należy zachować pasy ochronne, w których występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu zgodnie z wymogami określonymi w normach i przepisach odrębnych:
 - 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, pas ochronny o szerokości 7,5 m od osi przewodu w każdą stronę;
 - 2) wzdłuż kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, pas ochronny o szerokości 1,5 m od osi przewodu w każdą stronę;
 - 3) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę trasy linii na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem stref ochronnych wzdłuż nowego przebiegu linii;
 - 4) dopuszcza się zmniejszenie stref, o których mowa w pkt 1-4 na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
5. Na obszarach narażonych na zalanie, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - woda stuletnia (Q1%) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem i projektowanie podwyższonego poziomu posadzki parteru albo zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.
6. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu **tereny zagrożone podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią**, w których przy realizacji inwestycji należy uwzględnić możliwość wystąpienia lokalnych podtopień, w tym poprzez stosowanie rozwiązań polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem i projektowanie podwyższonego poziomu posadzki parteru lub zastosowanie środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.
7. Należy uwzględnić ograniczenia określone w przepisach odrębnych wynikające z występowania stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia, których maksymalny zasięg określono na rysunkach planu.

§ 7.

Ustala się podstawowe zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt.2 oraz z wyjątkiem następujących inwestycji:
 - a) autostrady, drogi, oraz obiekty mostowe, linie kolejowe,
 - b) infrastruktura techniczna, wraz z infrastrukturą z zakresu łączności publicznej,

- c) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - d) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - e) ośrodki wypoczynkowe lub hotele wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - f) placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - g) obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - h) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,
 - i) scalanie gruntów;
- 2) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 3) wszystkie istniejące **cieki wodne**, w tym nie wydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie, w zakresie której ustala się:
- a) konieczność zachowania ich ciągłości, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową,
 - b) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się regulację, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,
 - d) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych;
- 4) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących **rowów**, dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:
- a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
 - b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - budynków w odległości do 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
 - d) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie **ochrony jakości wód**:
- a) cały obszar objęty planem położony jest **w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451 „Subzbiornik Bogucice”**,
 - b) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi,
 - d) obowiązuje podłączanie obiektów do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową;
- 6) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy

i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie;

8) ustala się następujące **zasady ochrony, kształtowania i urządzania zieleni**:

- a) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się likwidację zieleni istniejącej z nakazem nasadzeń zastępczych w liczbie i charakterze odpowiadającym zieleni likwidowanej, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - b) nakaz ochrony dolin cieków wraz z ich obudową biologiczną, poprzez utrzymanie drożności na ich przebiegu oraz zakaz niszczenia i likwidacji istniejącej zieleni w korytarzach migracji zwierząt,
 - c) nakaz wzbogacania wnętrza jednostek osadniczych systemem terenów zielonych,
 - d) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej i szpalerów drzew wzdłuż ulic i odtwarzanie drzew w miejscach koniecznego ich usunięcia;
- 9) ochronie podlega 7 pomników przyrody występujących w obszarze planu (2 wiązy szypułkowe, 3 klony jawory oraz 2 lipy drobnolistne) ujęte w gminnym rejestrze pomników przyrody. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do poszczególnych form ochrony przyrody;
- 10) ustala się obowiązek ochrony **obszarów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych w granicach obszaru Natura 2000** specjalnej ochrony ptaków Kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska zgodnie z wytycznymi zawartymi w stosownych aktach prawa regulujących zasady zagospodarowania w granicach obszarów Natura 2000;
- 11) ustala się **obszary cenne przyrodniczo** wyznaczone na Rysunku planu w oparciu o studium, w których ustala się:
- a) zachowanie w stanie naturalnym istniejących zbiorowisk oraz istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem terenu 1US1;
- 12) **W zakresie ochrony akustycznej**, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:
- a) w terenach oznaczonych symbolami MN1, MN1/KPP, MN2, MN3 jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami MWN, MWi – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami MWNU, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
 - d) w terenach oznaczonych symbolami (UP) – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) w Terenach oznaczonych symbolami ZP oraz w terenach usług sportu i rekreacji US1 oraz US2 – jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 8.

1. Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu**:

1) ochronie podlegają występujące w obszarze planu:

- a) obiekty ujęte w rejestrze zabytków (oznaczenia na załączniku graficznym odpowiadają numerom rejestrowym):

L.p.	Obiekt	Nr rejestrowy	Nr działki ewidencyjnej
1.	Kościół Parafialny p.w. NMP i Dziesięciu Tysięcy Męczenników, dzwonnica, ogrodzenie z bramkami	A-264/M	2548/2
2.	Kaplica cmentarna	A-370/M	3066/3

3.	Zamek	A-546/M	2321/9
4.	Ratusz, Pl. Zwycięstwa 13	A-450/M	2469
5.	Dom „Na Kazimierzu”, Spółdzielcza 7	A-436/M	2506/1

b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (w spisie nie powtórzono obiektów ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków, które są również ujęte w gminnej ewidencji zabytków):

L.p.	Obiekt	Adres	Uwagi
1.	Dom nr 2	Ul. Rynek 2	
2.	Dom nr 5	Ul. Rynek 5	
3.	Dom nr 8	Ul. Rynek 8	
4.	Dom nr 1	Ul. Bocheńska 1	Proj. Władysław Wimer
5.	Budynek Folwarczny Zamku	Ul. Zamkowa 5	
6.	Stajnie Austriackie	Ul. Zamkowa 5	
7.	Dom nr 15	Ul. 3 Maja 15	
8.	Dom nr 3	Ul. 3 Maja 3	
9.	Dom nr 4	Ul. Tadeusz Kościuszki 4	
10.	Dom nr 5	Ul. Tadeusz Kościuszki 5	
11.	Młyn	Ul. Młyńska 2	Bud. Franciszek Wimmer
12.	Dom nr 2	Ul. Młyńska 2	
13.	Kasa Miejska	Ul. Tadeusza Kościuszki 20	
14.	Dom nr 19	Ul. Tadeusza Kościuszki 19	
15.	Dom nr 24	Ul. Tadeusza Kościuszki 24	
16.	Dom nr 34	Ul. Tadeusza Kościuszki 34	
17.	Willa „Wicherówka”	Ul. Tadeusza Kościuszki 42	
18.	Willa „Sumarówka”	Ul. Tadeusza Kościuszki 72	
19.	Szkoła	Ul. Szkolna 1	
20.	Dom nr 9	Ul. Bocheńska 9	
21.	Dom nr 13	Ul. Bocheńska 13	
22.	Dom nr 17	Ul. Bocheńska 17	
23.	Dom nr 22	Ul. Bocheńska 22	
24.	Dom nr 32	Ul. Bocheńska 32	
25.	Dom nr 45	Ul. Bocheńska 45	
26.	Dom nr 1	Ul. Leśna 1	
27.	Dom nr 67	Ul. Wielicka 67	
28.	Dom nr 16	Ul. Tadeusza Kościuszki 16	
29.	Rynek – układ urbanistyczny	Rynek	
30.	Cmentarz wojenny nr 327		

c) obiekty objęte ochroną na podstawie planu, obejmują obiekty proponowane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres
-------------	---------------	--------------

1.	Budynek Kancelarii Parafialnej	Ul. Piękna 2
2.	Budynek gospodarczy	Ul. Piękna 2
3.	Budynek szkoły podstawowej	Ul. Szkolna 1
4.	Dom	Ul. Bocheńska 2
5.	Dom	Ul. Bocheńska 12
6.	Dom	Ul. Bocheńska 25
7.	Dom	Ul. Bocheńska 31
8.	Dom	Ul. Bocheńska 34
9.	Dom	Ul. Bocheńska 36
10.	Dom	Ul. Bocheńska 58
11.	Dom	Ul. Bocheńska 64
12.	Dom	Ul. Bocheńska 66
13.	Dom	Ul. Cmentarna 21
14.	Dom	Al. Dębowa 71
15.	Dom	Ul. Fabryczna 1
16.	Dom	Pl. Kazimierza Wielkiego 4
17.	Dom	Ul. T. Kościuszki 13
18.	Dom	Ul. T. Kościuszki 23
19.	Dom	Ul. T. Kościuszki 36
20.	Dom	Ul. T. Kościuszki 40
21.	Dom	Ul. 3 Maja 1
22.	Dom	Ul. 3 Maja 8
23.	Dom	Ul. 3 Maja 17
24.	Dom	Ul. Młyńska 1
25.	Budynek d. ubojni, ob. rzeźnia	Ul. Partyzantów 15
26.	Dom	Ul. Partyzantów 26a
27.	Budynek d. leśniczówki	Ul. Partyzantów 47
28.	Budynek gospodarczy	Ul. Partyzantów 47
29.	Dom	Rynek 3
30.	Dom	Rynek 4
31.	Dom	Rynek 9
32.	Dom	Rynek 11
33.	Dom	Rynek 12
34.	Dom	Rynek 16
35.	Dom	Rynek 10-13a
36.	Dom	Rynek 14/ ul. Szewska
37.	Dom	Rynek 18
38.	Dom	Rynek 20
39.	Dom	Rynek 21
40.	Dom	Rynek 22
41.	Dom	Rynek 25
42.	Dom	Ul. Szkolna 7
43.	Dom	Ul. Wąska 2
44.	Dom	Ul. Wielicka 11
45.	Stodoła	Ul. Wielicka 11
46.	Chałupa	Ul. Wielicka 53
47.	Dom	Plac Zwycięstwa 7
48.	Dom	Plac Zwycięstwa 8
49.	Dom	Plac Zwycięstwa 11

- 2) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, działania dotyczące przekształceń tego obiektu, zmiany zagospodarowania terenu prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekt objęty ochroną na podstawie planu określa się następujące działania dotyczące przekształceń tego obiektu i zmiany zagospodarowania terenu:
 - a) wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych prowadzić tak, by zachowały one swe pierwotne cechy stylowe, detal architektoniczny, oryginalną kolorystykę obiektu,
 - b) dopuszcza się konserwację obiektu dla zachowania lub odtworzenia jego zabytkowej formy bądź detalu architektonicznego, z możliwością wprowadzenia elementów uzupełniających, jak np. ogrodzenie,
 - c) dopuszcza się remonty polegające na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu oraz detalu oraz przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu oraz detalu architektonicznego, z obowiązkiem utrzymania lub przywracania historycznej kompozycji elewacji (w tym skali i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych),
 - d) zakazuje się termomodernizacji elewacji, w wyniku której zatracone zostaną historyczne elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe itp.,
 - e) dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi przy zachowaniu zasady ich rozmieszczenia w nawiązaniu do otworów okiennych na elewacji,
 - f) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami z rozmieszczeniem w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej, łączna szerokość lukarn na danej elewacji nie może przekraczać 60% jej szerokości,
 - g) wszelkie prace budowlane prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu do ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych,
 - h) zakazuje się przesłaniania obiektu zabytkowego,
 - i) dopuszcza się wyburzenie obiektu w przypadku złego stanu technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
 - j) ustalenia zawarte w lit. a-i nie obowiązują dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a-c, które nie zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) lub zostały wykreślone z GEZ w wyniku zaktualizowania zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych, oraz z rejestru zabytków;
- 4) ustala się **strefę ochrony archeologicznej**, obejmującą obszar stanowisk archeologicznych, wraz z terenami wyznaczającymi zasięg pojawiania się zabytków ze śladami osadnictwa oraz terenami przyległymi, zgodnie z „Katalogiem stanowisk archeologicznych położonych na terenie objętym planem, wg danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków”:

Nr obszaru AZP/ nr stanowiska na obszarze	Obiekt	Okres	Wartość
103_59/1	osada osada osada zamek	I okr. E.B. prahistoryczna okr. wczesnorzymski średniowieczny	duża
103_59/4	śląd osadnictwa	prahistoryczny	mała
103_59/5	osada	średniowieczna	mała
103_59/6	śląd osadnictwa	średniowieczny	mała
103_59/8	śląd osadnictwa	średniowieczny	mała
103_59/9	osada	średniowieczna	mała

- a) obszar strefy objęty zostaje ochroną konserwatorską, zgodnie z którą wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenie strefy dopuszcza się możliwość prowadzenia prac budowlano-ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 5) ustala się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej**, obejmującą zamek wraz z bezpośrednim otoczeniem, w której:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejących współczesnych obiektów budowlanych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to obniżenia wartości estetycznych i architektonicznych tych obiektów,
 - b) dopuszcza lokalizację nowej zabudowy bez ograniczeń dla współczesnej formy architektonicznej pod warunkiem zharmonizowania ze skalą istniejącej zabudowy oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i nie powodujący obniżenia wartości zabytkowych otaczających terenów ogrodów,
 - c) zakazuje się przekształceń zabudowy i zagospodarowania terenów otaczających obiekty zabytkowe, o których mowa w pkt 1 lit a, b, c mogących spowodować degradację ich wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych,
 - d) wskazuje się podniesienie standardu urządzenia terenów miejskich przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w §9,
 - e) obowiązuje zakaz realizacji urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 6) ustala się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej**, w której:
- a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej zabudowy bez ograniczeń dla współczesnej formy architektonicznej, pod warunkiem uwzględnienia zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów zabytkowych, w tym ograniczenia gabarytu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) zakazuje się przekształceń zabudowy i zagospodarowania terenów otaczających obiekty zabytkowe, o których mowa w pkt 1 lit a, b, c mogących spowodować degradację ich wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych,
 - c) wskazuje się podniesienie standardu urządzenia terenów miejskich przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w §9,
 - d) obowiązuje porządkowanie zabudowy wewnątrzblokowej z likwidacją zabudowy gospodarczej substandardowej i w złym stanie technicznym,
 - e) obowiązuje zakaz realizacji urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej,
 - f) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 7) ustala się **strefę ekspozycji krajobrazowej**, w której obowiązuje:
- a) kształtowanie zieleni z przewagą zieleni niskiej dla zapewnienia właściwego przedpola widokowego obiektów zabytkowych,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje zachowanie dyspozycji przestrzennej rynku i placu (1KPP1, 1KPP2), ulic: Pięknej, Parkowej, Szerokiej, Mickiewicza, Zamkowej, Bocheńskiej w zakresie przebiegu pierzei i granic bloków zabudowy;
- 2) nakaz zharmonizowania kolorystyki i detali elementów użytkowych małej architektury w ramach inwestycji, w szczególności: lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych dla aranżacji sezonowych, koszy na śmieci, a także elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki place, ciągi pieszkie i pieszko-jezdne);

- 3) obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej;
- 4) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury i oświetlenie;
- 5) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury;
- 6) w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, w tym słupów reklamowych z funkcją handlową, w przestrzeniach publicznych z dopuszczeniem tymczasowych urządzeń reklamowych wraz z konstrukcją, towarzyszącym odbywającym się imprezom, na czas ich trwania,
 - b) dopuszcza się stosowanie na elewacjach frontowych budynków nośników o wymiarach nie przekraczających wielkości:
 - dla nośników płaszczyznowych – max. powierzchnia 1 m²,
 - dla nośników prostopadłych tzw. wysięgników – max. odległość od elewacji do końca wysięgnika 0,8 m z nośnikiem,
 - dla nośników trójwymiarowych – max. powierzchnia boku 1 m² lub średnica 1,2 m,
 - wysokość najwyższej krawędzi elementu mierzonej od poziomu terenu - 3,5 m,
 - c) nakaz każdorazowego dostosowania znaków, tablic i szyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach i płasko na ścianie lub witrynie lokalu do max. 20% powierzchni elewacji,
 - d) zakaz umieszczania nośników na elewacjach budynków powyżej 3,5 m od poziomu terenu oraz obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej, w zakresie zagospodarowania użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej i kołowej nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 7) wskazuje się i określa na rysunku planu **strefę wysokich walorów społeczno-kulturowych**, obszar o szczególnym znaczeniu społeczno-kulturowym, w której dla stworzenia reprezentacyjnej przestrzeni publicznej wymagane jest:
 - a) realizacja nawierzchni dróg i placów jako posadzki podkreślającej reprezentacyjny charakter,
 - b) różnicowanie kolorystyczne i wymiarowe elementów nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych, rowerowych i ciągów jezdnych, przestrzeni parkingowych, przejść dla pieszych itd.),
 - c) kształtowania zieleni w pasach drogowych w formie alei lub szpalerów drzew lub wprowadzanie zieleni w donicach,
 - d) zachowanie oraz podkreślanie ekspozycji obiektów zabytkowych oraz obiektów usług publicznych,
 - e) w zakresie ogrodzeń w przestrzeni publicznej:
 - zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,5m, nie dotyczy ogrodzeń ażurowych przy obiektach sportu i rekreacji,
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji klimatyzatorów na elewacjach budynków zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznej.

§ 10.

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziału nieruchomości**.
2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalne parametry nowo wydzielanych działek:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przestrzeni publicznych (MN1/KPP):

- powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 600m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 18m w przypadku zabudowy wolnostojącej, 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2):

- powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 18m w przypadku zabudowy wolnostojącej, 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej,

c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3):

- powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 800 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 18m w przypadku zabudowy wolnostojącej oraz 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej,

d) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MNU1, MNU2, MNU3, MNU4):

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m² w przypadku zabudowy wolnostojącej, 700m² w przypadku zabudowy bliźniaczej i 400m² w przypadku zabudowy szeregowej,

b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 18 m w przypadku zabudowy wolnostojącej oraz 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej i 10 m w przypadku zabudowy szeregowej,

e) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MWN, MWi, MWNU):

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m² oraz 700m² w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 24m w przypadku zabudowy wolnostojącej 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej i 10m w przypadku zabudowy szeregowej,

f) dla terenów zabudowy usług publicznych (UP):

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 600 m²,

b) szerokość frontów działek powinna być nie mniejsza niż 18 m,

g) dla terenów zabudowy usługowej (U1, U2):

- powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²,
- szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 20 m;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.

§ 11.

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejącą i projektowaną sieć dróg publicznych i wewnętrznych, z podziałem na:

a) układ ponadlokalny:

- klasy głównej, oznaczony symbolem **1KDG** (istniejąca droga wojewódzka nr 964 relacji Kasina Wielka – Biskupice Radłowskie),

b) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem:

- klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **1-2KDZ** (istniejące drogi powiatowe nr 2011K i 2060K),

- klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-11KDL**,

c) układ wspomagający:

- a) istniejące i projektowane drogi dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne KDW,
- b) za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 3, z wykorzystaniem istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej, z dostosowaniem ich do wymagań przepisów odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe dojazdy oraz ciągi pieszo jezdne, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;
- 4) minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych ustala się na 5 m;
- 5) w terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg;
- 6) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 7) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji (KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW) jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg.

2. Ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:

- 1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych odpowiednio do przeznaczenia terenów według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji mieszkaniowej -1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, za wyjątkiem terenów o symbolach 3MNU2, 4MNU2, 13MNU3, 14MNU3, w których wynosi 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami MWN, MWi- 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - c) dla zabudowy usługowej oraz funkcji usługowej, co najmniej 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej i magazynowej) lub co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów sportu i rekreacji: - 10 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
- 2) z uwagi na istniejący stan zainwestowania nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów istniejących obiektów położonych w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej;
- 3) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, dociepleniu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych oraz w przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego, która nie prowadzi do wydzielenia samodzielnego lokalu;
- 4) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 5) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1) miejsca postojowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych - w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;
- 6) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 1 i 2, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;

- 7) w terenach oznaczonych symbolami UP oraz dla nowo budowanych obiektów usług komercyjnych zlokalizowanych poza granicami strefy śródmiejskiej określa się:
 - a) dla obiektów usług komercyjnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² minimalną liczbę zadaszonych stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów - 1 miejsc na 20 zatrudnionych,
 - b) dla pozostałych obiektów minimum 3 zadane lub niezadane stanowiska postojowe dla rowerów;
- 8) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe, na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi lub w innych terenach gdzie dopuszczono ich lokalizację.

§ 12.

1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 4) uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
- 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

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

- 1) utrzymanie istniejącej na terenie planu miejskiej sieci wodociągowej, oraz zasilanie z urządzeń położonych poza obszarem planu;
- 2) możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, przemysłu i usług oraz celów gaśniczych;
- 3) ustala się realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 4) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 60 mm;
- 5) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 6) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, w terenach zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;

- 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach, kanały min. \varnothing 25 cm;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
 - 4) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym, dopuszcza się:
 - a) indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
 - b) stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków;
 - 5) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych;
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych, w tym pochodzących z terenów utwardzonych dróg i dojazdów oraz parkingów, poprzez:
 - a) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) odprowadzenie do kanalizacji opadowej,
 - c) retencję w miejscu z możliwością zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
 - d) odprowadzenie do cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,
 - e) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję;
 - 7) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:
- 1) dla obszaru objętego planem istnieje możliwość zabezpieczenia dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej poprzez utrzymanie istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
 - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
 - 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnie średnie min. \varnothing 40 mm;
 - 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych po zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;

- 2) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w formie solarów, pomp ciepła itp., o mocy nie przekraczającej 100 kW.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenia obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - 2) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem t.j. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka;
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn;
 - 4) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;
 - 5) dopuszczenie zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia– na linie kablowe;
 - 6) strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z §6 pkt 4;
 - 7) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków lub jako wolnostojących urządzeń na poziomie terenu oraz innych urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej słońca;
 - 8) dopuszczenie lokalizowania kolektorów ziemnych, oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW.
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, z tym że w terenach MN1, MN1/KPP, MN2 i MN3 dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Przeznaczenie terenów

§ 13.

1. Określone w Rozdziale IV ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
- 1) przeznaczenie podstawowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające;
 - 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
 - 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
 - a) wskaźniki powierzchni zabudowy,
 - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,

- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
 - e) wysokości zabudowy,
 - f) geometrię dachu,
 - g) kolorystykę obiektów.
2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

§ 14.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-6MWN** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych i szeregowych;
 - 3) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MWN** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
- 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych;
 - 2) usług publicznych i komercyjnych, wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 3) usług publicznych wolnostojących;
 - 4) usług komercyjnych wolnostojących;
 - 5) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 6) parkingów;
 - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 9) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 10) obiektów małej architektury;
 - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 12) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami MWN ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 30%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 11 m,

- b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;

6) geometria dachów:

- a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
- b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 15.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2MWi** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MWi** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

- 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych;
- 2) usług publicznych i komercyjnych, wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 3) usług publicznych wolnostojących;
- 4) usług komercyjnych wolnostojących;
- 5) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 6) parkingów;
- 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
- 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżalnych pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
- 9) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
- 10) obiektów małej architektury;
- 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
- 12) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami MWi ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 30%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
- 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 10 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
- 6) **geometria dachów:**
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 16.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MWNU** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych i szeregowych;
 - 3) usług publicznych wolnostojących;
 - 4) usług komercyjnych wolnostojących;
 - 5) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MWNU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług publicznych i komercyjnych, wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych;
 - 3) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 4) parkingów;
 - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 7) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;

- 8) obiektów małej architektury;
 - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 10) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
 4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
 5. W granicach terenu oznaczonego symbolem MWNU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 30%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 11 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego.
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 17.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-33MN1** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych,
 - 2) wolnostojących obiektów usług komercyjnych,

- 3) wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - 4) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 28, w której funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 60% powierzchni całkowitej budynku,
 - 5) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,
 - 6) parkingów,
 - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
 - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
 - 9) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej,
 - 10) obiektów małej architektury,
 - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno-odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
 4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
 5. W terenach MN1 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących w sytuacji przekroczenia wskaźników określonych w ust. 3, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust. 6.
 6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 30%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 11 m,
 - b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 18.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-6MN2** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się
 - 1) lokalizację:
 - a) wolnostojących obiektów usług publicznych,
 - b) wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
 - c) wbudowanej funkcji usługowej o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - d) zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 28, w której funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,
 - f) parkingów,
 - g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
 - h) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
 - i) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej,
 - j) obiektów małej architektury,
 - k) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W terenach oznaczonych symbolami **MN2** dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust.6.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,8;

5) wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 11 m,
- b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego,
- c) maksymalna wysokość okapu lub zakończenia dachu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków mieszkalno-usługowych - 3,5 m od poziomu terenu;

6) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
- b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,
- c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 19.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
 - 1) lokalizację:
 - a) wolnostojących obiektów usług publicznych,
 - b) wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
 - c) wbudowanej funkcji usługowej o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - d) zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 28, w której funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,
 - f) parkingów,
 - g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
 - h) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
 - i) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej,
 - j) obiektów małej architektury,

- k) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
- l) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
- 2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W terenach oznaczonych symbolami **MN3** dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust.6.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m,
 - b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego,
 - c) maksymalna wysokość okapu lub zakończenia dachu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków mieszkalno-usługowych - 3,5 m od poziomu terenu;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 20.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przestrzeni publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MN1/KPP** z podstawowym przeznaczeniem pod:
 - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących z towarzyszącą zielenią urządzoną;
 - 2) realizację placów, dróg publicznych oraz zieleni urządzonej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN1/KPP** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
 - 2) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
 - 3) wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 4) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 28, w której funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 60% powierzchni całkowitej budynku;
 - 5) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 6) parkingów;
 - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 9) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 10) obiektów małej architektury;
 - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W granicach terenu oznaczonego symbolem **MN1/KPP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 30% w przypadku realizacji przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt 1 oraz minimum 10% w przypadku realizacji przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt 2;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 11 m,
 - b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,

- b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,
- c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

6. W granicach terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszczenie wymiany nawierzchni wraz ze zmianą konfiguracji terenu;
- 2) zastosowanie nawierzchni chodników z zastosowaniem drobnowymiarowych elementów;
- 3) zakaz stosowania neonów świetlnych emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło.

§ 21.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-5MNU1** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie bliźniaczej i szeregowej;
- 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust.1 pkt 28, o dowolnej powierzchni funkcji usługowej i maksymalnie 4 odrębnymi lokalami mieszkalnymi;
- 3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących;
- 4) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

- 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
- 2) parkingów;
- 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
- 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
- 5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MNU1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 100%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – nie określa się;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 2,5;
- 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, z zastrzeżeniem lit. c, ustala się:
 - w terenach oznaczonych symbolami 1MNU1, 3MNU1 – maksymalnie 12 m,
 - w terenie oznaczonym symbolem 2MNU1 – maksymalnie 12 m, z zastrzeżeniem obiektu realizowanego w pierzei ul. Zamkowej dla którego wynosi maksymalnie 9 m,
 - w terenie oznaczonym symbolem 4MNU1, 5MNU1 – maksymalnie 9 m,
 - b) utrzymuje się istniejącą wysokość budynków położonych w pierzei Rynku o numerach: 1, 2, 5, 6, 8, 25 oraz budynków położonych w terenie 5MNU1 o numerach: 4, 20, 19, 21, 22,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy lub jej części wewnątrz kwartałów zabudowy przy Rynku nie może przekraczać wysokości kalenicy zabudowy frontowej,
 - d) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – wysokość maksymalnie 6m;
- 6) **geometria dachów:**
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem dachu płaskiego,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami przy z rozmieszczeniem w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej, łączna szerokość lukarn na danej elewacji nie może przekraczać 0,6 jej szerokości;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) do wykończenia elewacji należy stosować materiały takie jak: tynk, okładziny z cegły i kamienia naturalnego i sztucznego, drewno, szkło i aluminium,
 - b) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - c) ustala się pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglastym, oraz zasadę aby dachy obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - d) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - e) dopuszcza się umieszczanie w części parterowej budynków pojedynczych markiz nad wejściami i oknami wystawowymi.

§ 22.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4MNU2** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i szeregowej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust.1 pkt 28, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących;
 - 4) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

- 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 2) parkingów;
 - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 6) obiektów małej architektury;
 - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami MNU2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 70%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 2,0;
 - 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej:
 - w terenach oznaczonych symbolami 1MNU2 i 4MNU2 – maksymalnie 12,5 m,
 - w terenie oznaczonym symbolem 2MNU2 – maksymalnie 12 m,
 - w terenie oznaczonym symbolem 3MNU2- maksymalnie 9 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
- 6) **geometria dachów:**
- a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, z dopuszczeniem dachu płaskiego,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) dla dachów stromych ustala się pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglastym, oraz zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 23.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-20MNU3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i szeregowej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust.1 pkt 28, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących;
 - 4) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 2) parkingów;
 - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 6) obiektów małej architektury;
 - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami MNU3 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej – maksymalnie 11 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego.
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany, w terenach oznaczonych symbolami 1-7MNU3 oraz 13-20MNU3 dla dachów stromych ustala się pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglastym,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 24.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-10MNU4** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i szeregowej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust.1 pkt 28, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących;
 - 4) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU4** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 2) parkingów;
 - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 6) obiektów małej architektury;
 - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 8) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami MNU4 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40% z wyjątkiem terenu 10MNU4 w którym wynosi minimum 30%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej – maksymalnie 11 m,

- b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;

6) geometria dachów:

- a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
- b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 25.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-11U1** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym i publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **U1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących budynków garażowych;
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust.1 pkt 28, w której funkcja mieszkalna nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) parkingów;
 - 4) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 5) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 6) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 7) obiektów małej architektury;
 - 8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;

5) wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy usługowej:
 - w terenach oznaczonych symbolami 4U1, 5U1, 6U1, 7U1, 9U1, 10U1, 11U1 - maksymalnie 15 m,
 - w terenie oznaczonym symbolem 1U1 maksymalnie 9m,
 - w terenach oznaczonych symbolami 2U1 i 3U1 maksymalnie 12m,
 - w terenie oznaczonym symbolem 8U1 - maksymalnie 13m,
- b) dla budynków garażowych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;

6) geometria dachów:

- a) z zastrzeżeniem lit. c ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
- b) za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1U1 dopuszcza się realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
- c) w terenach oznaczonych symbolami 5U1 oraz 7U1 ustala się dachy płaskie z nakazem stosowania ścian attykowych,
- d) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami 1-6U1 ustala się pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglastym,
 - c) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - d) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - e) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.
6. Obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednordnej formie plastycznej, z zastrzeżeniem zapisów § 9.

§ 26.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7U2** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **U2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
 - 2) wolnostojących budynków garażowych;
 - 3) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust.1 pkt 28, w której funkcja mieszkalna nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku;
 - 4) parkingów;
 - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 7) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;

- 8) obiektów małej architektury;
- 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U2 z zastrzeżeniem ust. 6** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
 - 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla zabudowy usługowej w terenach:
 - 1U2 - maksymalnie 15m,
 - 2-3U2 - maksymalnie 9m,
 - 5U2 - maksymalnie 12m,
 - w pozostałych terenach - 11m,
 - b) dla budynków garażowych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszienia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
- 6) **geometria dachów:**
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami 1-5U2 ustala się pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglastym,
 - c) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - d) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - e) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.
6. W terenie 2U2 ustala się:
 - 1) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz budynków gospodarczych i garaży;

- 2) elewacje budynków powinny posiadać spójną stylistykę i komponowany detal architektoniczny oraz wykończenie w kolorze białym z elementami akcentującymi, zajmującymi do 15% powierzchni elewacji, w kolorze stonowanych lub w ciemnym drewnie.
7. Obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednordnej formie plastycznej, z zastrzeżeniem zapisów § 9.

§ 27.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4U3** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym i publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzone.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących budynków garażowych;
 - 2) parkingów;
 - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 6) obiektów małej architektury;
 - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odprowadzających), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz odtworzenie substancji istniejących budynków mieszkalnych.
4. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
5. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 30%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy usługowej – maksymalnie 10 m,
 - b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarną dachem płaskim,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 28.

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-10UP** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **UP** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) funkcji usług komercyjnych realizowanej jako wbudowaną lub formie wolnostojących obiektów usługowych;
 - 2) wbudowanej funkcji mieszkalnej o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego i maksymalnie 2 odrębnych lokalach mieszkalnych;
 - 3) wolnostojących budynków garażowych;
 - 4) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 5) parkingów;
 - 6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 7) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 8) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 9) obiektów małej architektury;
 - 10) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **UP**, **z zastrzeżeniem ust. 5**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60% z wyjątkiem terenu 7UP, w którym wynosi 85%, terenu 2UP w którym wynosi 70% oraz terenu 8UP w którym wynosi 50%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 25% z wyjątkiem terenów 2UP i 7UP, w których wynosi 15% oraz terenu 8UP, w którym wynosi 35%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,8 z wyjątkiem terenu 2UP, w którym wynosi 2,0;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy usługowej:
 - w terenach 7UP, 8 UP, 9UP, 10UP – maksymalnie 9 m,
 - w pozostałych terenach – maksymalnie 12m,
 - b) dla budynków garażowych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
 - 6) **geometria dachów**:

- a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; w terenach oznaczonych symbolami: 5UP, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
- b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami 1UP, 3UP, 4UP, 7UP, 8UP, 9UP, 10UP, ustala się pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglastym,
 - c) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - d) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - e) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.
5. Obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednordnej formie plastycznej, z zastrzeżeniem zapisów § 9.

§ 29.

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych objętych nadzorem konserwatorskim**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3UPz** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **UPz** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) funkcji usług komercyjnych realizowanej jako wbudowaną lub formie wolnostojących obiektów usługowych;
 - 2) wbudowanej funkcji mieszkalnej o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego i maksymalnie 2 odrębnych lokalach mieszkalnych;
 - 3) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych w terenie oznaczonym symbolem 3UPz;
 - 4) parkingów;
 - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 7) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 8) obiektów małej architektury;
 - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolem **UPz**, z zastrzeżeniem **ust. 5**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy:**
 - a) maksymalnie 60% w terenach 1UPz i 2UPz,
 - b) maksymalnie 70% w terenie 3UPz;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego –**
 - a) minimum 25% w terenach 1UPz i 2UPz,

- b) minimum 15% w terenie 3UPz;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,8;
- 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla zabudowy usługowej: maksymalnie 12m,
 - b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
- 6) **geometria dachów:**
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; w terenach oznaczonych symbolami: 3UPz, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym łączna długość lukarn nie może przekraczać połowy długości kalenicy;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odbłaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.
- 5. Działania dotyczące przekształceń obiektu wpisanego do rejestru zabytków prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 6. Obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednordnej formie plastycznej, z zastrzeżeniem zapisów § 9.

§ 30.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej o charakterze sakralnym**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UPk** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usług kultu religijnego.
2. Dla granicach terenu oznaczonego symbolem **UPk** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług publicznych wbudowanych;
 - 2) usług komercyjnych wbudowanych;
 - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 6) obiektów małej architektury;
 - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 10% powierzchni obiektu kultu religijnego.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **UPk** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) działania dotyczące przekształceń obiektu wpisanego do rejestru zabytków prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) **wskaźnik powierzchni zainwestowania**: 80%;
 - 3) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego**: 20%;
 - 4) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 5) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**: 1,6;
 - 6) **wysokość zabudowy**: z uwagi na wpis obiektu do rejestru zabytków nie ustala się;
 - 7) **geometria dachów**: z uwagi na wpis obiektu do rejestru zabytków nie ustala się;
 - 8) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**: z uwagi na wpis obiektu do rejestru zabytków nie ustala się.

§ 31.

1. Wyznacza się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2US1** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi sportu i rekreacji z urządzeniami sportowymi np.: boiska do gier, bieżnie oraz terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, z towarzyszącymi obiektami sanitarnymi i socjalnymi.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **US1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:
 - 1) kubaturowych obiektów budowlanych w postaci wiat i zadaszeń;
 - 2) urządzeń wodnych;
 - 3) parkingów;
 - 4) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 5) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 6) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
 - 7) obiektów małej architektury;
 - 8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 9) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Dla istniejących budynków położonych w terenie **1US1** dopuszcza się utrzymanie, przebudowę a także rozbudowę o nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy jednokrotnie w czasie obowiązywania planu miejscowego.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **US1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 10%, z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,05;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,10, z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 9 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;
 - 6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odbłaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 32.

1. Wyznacza się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2US2** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi sportu i rekreacji terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz urządzenia towarzyszące.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **US2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:
 - 1) obiektów usług komercyjnych i publicznych;
 - 2) kubaturowych obiektów budowlanych w postaci wiat i zadaszeń;
 - 3) urządzeń wodnych;
 - 4) parkingów;
 - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 7) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
 - 8) obiektów małej architektury;
 - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 10) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **US2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 35%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,05;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,7;
 - 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 9 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;
 - 6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odbłaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 33.

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1-11ZP** z podstawowym przeznaczeniem pod publiczną zielenią urządzonej jako przestrzeń ogólnodostępną, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym obiektami małej architektury, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, ścieżki rowerowe i piesze.
2. W terenach oznaczonych symbolami ZP w ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację:
 - 1) zieleni nieurządzonej;
 - 2) zieleni izolacyjnej;
 - 3) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 4) obiektów tymczasowych;
 - 5) obiektów związanych z organizacją imprez masowych w terenie 2ZP 3ZP i 4ZP;
 - 6) obiektów skansenu w terenie 3ZP;
 - 7) obiektów socjalnych, pawilonów, toalet publicznych- z wyłączeniem terenu 1ZP;
 - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 9) ogólnodostępnych parkingów z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP oraz 3ZP;
 - 10) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 11) obiektów małej architektury;
 - 12) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących);
 - 13) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji budynków za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 2 pkt. 6-7.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 15%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 60%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,05;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,2;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla obiektów wymienionych w ust 2 pkt 7 - maksymalnie 9m,
 - b) dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 8 - maksymalnie 6 m;
 - 6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 6), dla których geometrii dachów nie określa się;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 34.

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-13ZR**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielenie nieurządzoną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych.
2. W granicy terenów oznaczonych symbolami **ZR** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
 - 1) przekształcanie zieleni nieurządzonej w urządzonej;
 - 2) realizację:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) wody stojące i płynące,
 - c) zbiorników retencyjnych,
 - d) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
 - e) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
 - h) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W terenach oznaczonych symbolami **ZR** ustala się:
 - 1) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych za wyjątkiem elementów urządzeń ochrony akustycznej;
 - 2) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
4. W granicach terenów **ZR** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 80%.

§ 35.

1. Wyznacza się **tereny cmentarzy**, oznaczony na Rysunku zmiany planu symbolem **1-2ZC**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację cmentarza wraz z terenem przeznaczonym pod jego poszerzenie.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZC**, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) kaplic cmentarnych;
 - 2) domów pogrzebowych;
 - 3) obiektów gospodarczych związanych z utrzymaniem cmentarza;
 - 4) parkingów służących obsłudze cmentarza;
 - 5) zieleni izolacyjnej;
 - 6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 7) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych;
 - 8) obiektów małej architektury;
 - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Na etapie przygotowania inwestycji i realizacji zagospodarowania terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z dokumentacji geotechnicznej oraz z przepisów odrębnych.
4. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 15% powierzchni terenu.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami ZC ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 15%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 10%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,3;
- 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 9 m;
- 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się realizację dachów płaskich - z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 36.

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **WS** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) pomostów, mostów i kładek pieszych oraz możliwość realizacji urządzeń wodnych;
 - 2) budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową.
3. Tereny WS należy traktować jako jeden ciągły teren niezależnie od przecinających go terenów komunikacji oraz dopuszczonych mostów, urządzeń i połączeń komunikacyjnych.
4. Dopuszcza się prace konserwacyjne w zakresie utrzymania, zabezpieczenia oraz ochrony wynikające z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 37.

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2IT** obejmujące istniejące i projektowane obiekty, sieci i urządzenia związane z obsługą w infrastrukturę techniczną.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **IT** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów usług publicznych i komercyjnych;
 - 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 5) obiektów małej architektury;
 - 6) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolem IT ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,3;
 - 5) **wysokość obiektów** – maksymalnie 10 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi;
 - 6) **geometria dachów:** - wynikająca z przyjętych rozwiązań technologicznych;
 - 7) wjazd, place manewrowe i postojowe realizować jako powierzchnie utwardzone.

§ 38.

1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-5KS** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty obsługi ruchu samochodowego, w tym m.in.:
- 1) parkingi w formie:
 - a) zadaszonych oraz niezadaszonych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, motocykli i skuterów oraz pojazdów komunikacji zbiorowej,
 - b) zadaszonych oraz niezadaszonych stanowisk postojowych dla rowerów, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
 - 2) obiekty obsługi parkingu z ograniczeniem do 50 m² powierzchni zabudowy.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **KS** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się realizację:
- 1) obiektów usług publicznych i komercyjnych w terenie oznaczonym symbolem 1KS;
 - 2) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) funkcji zaplecza technicznego, socjalnego w tym obiekty ustępów publicznych;
 - 4) zbiorników przeciwpożarowych;
 - 5) zieleni towarzyszącej, w tym urządzonej i izolacyjnej;
 - 6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 7) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 8) obiektów małej architektury;
 - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **KS** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) wjazd, place manewrowe i postojowe realizować jako utwardzone;
 - 2) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 20%;
 - 3) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 4) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;
 - 5) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,2;
 - 6) **wysokość zabudowy:** - do 5m;
 - 7) **geometria dachów:** ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się realizację dachów płaskich dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci;

8) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 39.

1. Wyznacza się **teren przestrzeni publicznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPP1** z podstawowym przeznaczeniem pod plac publiczny- rynek.
2. W granicach terenu wyznaczonego w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów i urządzeń obsługujących widowiska i imprezy plenerowe;
 - 2) realizację obiektów tymczasowych związanych z imprezami okolicznościowymi oraz imprezami o charakterze masowym, lokalizowanych na czas trwania tych imprez;
 - 3) lokalizację sezonowych ogródków kawiarnianych z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika od fasady budynku, umożliwiającej ruch pieszego, przy czym obowiązuje zakaz lokalizowania ogródków gastronomicznych z parasolami na ciągu Traktu Królewskiego;
 - 4) lokalizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z obsługą ogródków kawiarnianych;
 - 5) realizację elementów małej architektury, w tym elementów systemu informacji miejskiej;
 - 6) lokalizację parkingów.
3. W granicach terenu wyznaczonego oznaczonego symbolem KPP ustala się:
 - 1) możliwość wykorzystania terenu dla lokalizacji imprez masowych;
 - 2) obowiązek urządzenia miejsc wypoczynku (ławki, oświetlenia) wraz z zielenią towarzyszącą, której powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu;
 - 3) możliwość wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż pierzei Rynku;
 - 4) zakaz stosowania neonów świetlnych emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło;
 - 5) oświetlenie elewacji budynków powinno eksponować walory architektoniczne budynków zabytkowych, o których mowa w §8 pkt 1.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **1%**;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **10%**;
 - 3) dla obiektów wskazanych w ust. 2 pkt 1:
 - a) maksymalną wysokość: 8m,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1-0,25;
 - 4) dla obiektów wskazanych w ust. 2 pkt 4:
 - a) maksymalną wysokość - 3m,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-0,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych obiektów- maksymalnie 15m²,
 - d) w materiałach wykończeniowych nakaz stosowania odcieni bieli, brązu i szarości z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy, PVC.

§ 40.

1. Wyznacza się **teren przestrzeni publicznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPP2** z podstawowym przeznaczeniem pod plac miejski.
2. W granicach terenu wyznaczonego w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
 - 1) realizację obiektów tymczasowych związanych z imprezami okolicznościowymi oraz imprezami o charakterze masowym, organizowanymi w terenie KPP1, na czas trwania tych imprez;
 - 2) realizację elementów małej architektury, w tym elementów systemu informacji miejskiej.
3. W granicach terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się:
 - 1) dopuszczenie wymiany nawierzchni wraz ze zmianą konfiguracji terenu;
 - 2) zakaz stosowania neonów świetlnych emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło za wyjątkiem rozwiązań świetlnych dedykowanych dla ekspozycji obiektów i form historycznych;
 - 3) oświetlenie elewacji budynków powinno eksponować walory architektoniczne budynków zabytkowych, o których mowa w § 8 pkt 1;
 - 4) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów wskazanych w ust. 2 pkt 1 ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość - 3m;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-0,2;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych obiektów- maksymalnie 15m²;
 - 4) w materiałach wykończeniowych nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy, PVC.

§ 41.

1. Wyznacza się **tereny przestrzeni publicznej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2 KPP3** z podstawowym przeznaczeniem pod place i drogi publiczne.
2. W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
 - 1) zieleń urządzoną wysoką i niską;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) parkingi w terenie 1KPP3;
 - 4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się:
 - 1) dopuszczenie wymiany nawierzchni wraz ze zmianą konfiguracji terenu;
 - 2) zastosowanie nawierzchni chodników z zastosowaniem drobnowymiarowych elementów;
 - 3) zakaz stosowania neonów świetlnych emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło.

§ 42.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z podziałem na:
 - 1) tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
 - a) klasy głównej, oznaczone symbolami **1KDG**,
 - b) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1-3KDZ**,
 - c) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-11KDL**,

- d) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1-40KDD**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1-12KDW**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne gminne, oznaczone symbolami **1-10KDW_g**;
- 4) tereny ciągów pieszo -jezdnych oznaczone symbolami **1-4KX**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów komunikacji oznaczonych w planie symbolami KDG, KDZ, KDL oraz KDD jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, chodniki, obiekty małej architektury, trasy rowerowe, ciągi piesze, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej). Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych funkcjonalnie z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Tereny dróg wewnętrznych KDW oraz dróg wewnętrznych gminnych KDW_g przeznacza się pod budowlę drogową, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.
4. Tereny ciągów pieszo -jezdnych KX przeznacza się pod publiczne ciągi obejmujący budowlę przeznaczoną do obsługi ruchu pieszego rowerowego i samochodowego - wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nim obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.
5. Dla dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
6. W terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.
7. W granicach terenów określonych w ust.1, w miejscu przecięcia z rowami i ciekami wodnymi ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

§ 43.

W związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolach: MWN, MWi, MNWU, MN1, MN2, MN3, MN1/KPP, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, U1, U2, U3, US1, US2 - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 44.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 45.

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