

Projekt

z dnia 14 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TRZEBINI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki
nr 3409 w Górach Luszowskich w Trzebini, wraz z otoczeniem**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr IV/21/IX/2024 Rady Miasta Trzebini z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 3409 w Górach Luszowskich w Trzebini, wraz z otoczeniem, na wniosek Burmistrza Miasta Trzebini Rada Miasta Trzebini stwierdza iż przedłożony projekt nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebinia”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/259/VIII/2020 Rady Miasta Trzebini z dnia 29 października 2020 r., ze zmianą Etap I zatwierdzoną Uchwałą Nr LXXIII/580/VIII/2023 Rady Miasta Trzebini z dnia 28 grudnia 2023 r. oraz ze zmianą Etap II zatwierdzoną Uchwałą Nr XI/82/IX/2025 Rady Miasta Trzebini z dnia 27.02.2025 r., oraz

uchwała:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 3409 w Górach Luszowskich
w Trzebini, wraz z otoczeniem, zwany dalej „planem”**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 3409 w Górach Luszowskich, wraz z otoczeniem obejmuje obszar o powierzchni około 46,63 ha, w granicach określonych w części graficznej ustaleń planu zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr IV/21/IX/2024 Rady Miasta Trzebini z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 3409 w Górach Luszowskich w Trzebini, wraz z otoczeniem.

2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składają się ustalenia zawarte w:

1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały, która zawiera:

- a) w Rozdziale 1 - Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem;
- b) w Rozdziale 2 - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów, obejmujące przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
- c) w Rozdziale 3 - Przepisy końcowe;

2) części graficznej ustaleń planu, sporządzonej w skali 1:1000, zawierającej wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebinia”, będącej załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są kolejno:

1) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta w Trzebini o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

2) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta w Trzebini o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 4 obejmujący dane przestrzenne.

§ 2. 1. W części graficznej planu, obowiązują następujące oznaczenia graficzne ustaleń planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) szpalery drzew do urządzenia;

4) granica wielofunkcyjnego korytarza ekologicznego;

5) granica obszaru udokumentowanej płytkiej eksploatacji węgla kamiennego do 100 m p.p.t;

6) strefa powiązania pieszo – rowerowego;

7) granica obszaru płytkich, starych zrobów – zagrożenie realne;

8) symbole identyfikujące przeznaczenie terenów:

a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW – 6MNW),

b) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW – 2MW),

c) **UH-UZ-UE** – teren usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji (1UH-UZ-UE),

d) **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (1US-ZP – 2US-ZP),

e) **KDZ** – teren drogi zbiorczej (1KDZ),

f) **KDL** – teren drogi lokalnej (1KDL – 6KDL),

g) **KDD** – teren drogi dojazdowej (1KDD – 6KDD),

h) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR – 12KR),

i) **KOP** – teren parkingu (1KOP),

j) **IWP** – teren pompowni wody (1IWP),

k) **L** – teren lasu (1L – 2L),

l) **ZN** – teren zieleni naturalnej (1ZN – 6ZN),

m) **ZP** – teren zieleni urządzonej (1ZP – 10ZP),

n) **ZD** – teren ogrodów działkowych (1ZD).

2. W części graficznej planu, występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica administracyjna Trzebini;

2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 452 Zbiornik Chrzanów;

3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Siersza 2” WK 17705;

4) stanowisko archeologiczne wraz z nr stanowiska na obszarze.

3. W części graficznej planu, występują następujące oznaczenia graficzne informacyjne, niestanowiące ustaleń planu:

1) granica obszaru podmokłego;

2) granica obszaru potencjalnie zagrożonego zalewaniem po odtworzeniu się zwierciadła wód gruntowych;

3) granice działek ewidencyjnych;

4) pozostałe, wynikające z treści mapy zasadniczej.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 2) **rozporządzeniu** – należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 3) **przeznaczeniu terenów** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania (albo możliwy sposób wykorzystania) terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi lub ich części, wskazany ustaleniami planu w §16 - §29, w tym poprzez określenie nazwy klasy przeznaczenia oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia; symbol literowy rozdzielony łącznikiem (myślnikiem) oznacza równorzędność lub wymiennność każdej z funkcji ustalonych w ramach danego przeznaczenia terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż zdefiniowany w pkt 3, który stanowić może jego uzupełnienie w proporcjach ustalonych w § 4 ust. 1, nie będzie z nim kolidować ani wykluczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 3, określony w sposób, o którym mowa w załączniku nr 1 pkt II.5 do rozporządzenia;
- 5) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż zdefiniowany w pkt 3 i pkt 4, którego realizacja na terenie o ustalonym w planie przeznaczeniu jest zakazana, określony w sposób, o którym mowa w załączniku nr 1 pkt II.5 do rozporządzenia w ramach klasy przeznaczenia terenu;
- 6) **elementach zagospodarowania terenu towarzyszących ustalonemu przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć indywidualnie dopuszczone (lub nie), określone w planie w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów: obiekty i zagospodarowanie funkcjonalnie związane z ustalonym przeznaczeniem terenu, stanowiące jego integralną część;
- 7) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 8) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu istniejące i projektowane dojazdy niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów w terenie o danym przeznaczeniu, których przebieg może być określony na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej ustaleń planu i opisaną w tekście, określającą dopuszczalne zbliżenie płaszczyzny elewacji budynku, wiaty, altany do linii rozgraniczającej terenu, bez możliwości wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonu, wykusza, tarasu;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje obniżenia wartości nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie oraz uciążliwości dla bezpośredniego sąsiedztwa;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zespół urządzonej zwartej zieleni wielopiętrowej niskiej i wysokiej, tworzący barierę wizualną i akustyczną minimalizującą uciążliwości komunikacyjne wynikające z ruchu pojazdów;
- 13) **wiacie, altanie** – należy przez to rozumieć budowlę posiadającą zadaszenie wsparte na konstrukcji oraz nieposiadającą przegród pionowych tworzących ściany ze wszystkich stron;
- 14) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – urządzone miejsca wypoczynku, trawiaste boiska z nawierzchnią biologicznie czynną, ścieżki spacerowe w tym ścieżki zdrowia i o charakterze dydaktycznym, place zabaw dla dzieci i ćwiczeń dla dorosłych, usytuowane na wolnym powietrzu i służące na potrzeby rekreacji i wypoczynku;
- 15) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych zapewniających niezbędną infrastrukturę dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe i pieszko-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, a także trasy prowadzone duktami leśnymi;
- 16) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej danej miejscowości, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników;

- 17) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie, o którym mowa w art. 2 pkt 28, ustawy;
- 18) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie, o którym mowa w art. 2 pkt 29 ustawy;
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie, o którym mowa w art. 2 pkt 30 ustawy;
- 20) **intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcia, o których mowa w art. 2 pkt odpowiednio: 31 i 32 ustawy;
- 21) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie, o którym mowa w art. 2 pkt 35 ustawy;
- 22) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia, uchwały i zarządzenia, będące aktami prawa miejscowego.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

3. Nazwy własne (m.in. ulic, obiektów) przywołane w tekście planu i opisane w części graficznej planu należy rozumieć odpowiednio, jak nazwy istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem uzupełniającym musi stanowić mniej niż 50% powierzchni terenu związanego z określonym w planie przeznaczeniem, o którym mowa w § 3 ust.1 pkt 3;
- 2) w zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) ukształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej niskiej (MNW) i zabudowy wielorodzinnej średnio wysokiej (MW) połączonych ze sobą układem dróg i powiązań pieszo-rowerowych z centralnie położonym centrum usługowym (UH-UZ-UE) i terenami rekreacyjno-sportowymi (US-ZP) stanowiącymi przestrzeń publiczną,
 - b) utrzymanie roślinności leśnej (1L, 2L) w północnej i zachodniej części obszaru planu oraz wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% w zagospodarowaniu terenu 2US-ZP oraz nie mniejszej niż 75% w zagospodarowaniu terenu 1US-ZP w obrębie wielofunkcyjnego korytarza ekologicznego,
 - c) nakaz kształtowania dachów skośnych w południowej części obszaru planu na terenach zabudowy jednorodzinnej 1MNW – 4MNW w nawiązaniu do ukształtowania terenu i krajobrazu łagodnych wzniesień obszaru Gór Luszowskich,
 - d) nakaz urządzenia dróg publicznych z uwzględnieniem zieleni przyulicznej oraz wprowadzenia szpalerów drzew na terenie 1KDZ i na terenach 1ZP i 2ZP wzdłuż drogi 5KDD, prowadzącej do terenu usług,
 - e) zakaz lokalizacji realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 1000 m²;
- 3) zakazuje się sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) w części graficznej planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym dopuszcza się – jeśli jest to zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych – lokalizację w pasie terenu pomiędzy ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) parkingów,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Ustala się **zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, wyjątek stanowią:

- 1) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej publicznej;

- 2) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin;
- 3) zabudowa dozwolona planem, mieszcząca się w przeznaczeniu terenu lub przeznaczeniu uzupełniającym.

2. Na terenach MNW i MW, gdzie w przeznaczeniu ustalono: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenów MW ustalono usługi, a w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych określono rodzaje usług, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 11.

3. W zakresie ochrony lasów:

- 1) utrzymanie roślinności leśnej w terenach 1L i 2L;
- 2) na obszarze planu w terenach 1L i 2L występują lasy ochronne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się dla terenów 1ZD i 1US-ZP zasady sytuowania budynków w sąsiedztwie lasów zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w części graficznej na nie mniej niż 12 m od granicy terenu 1L i 2L.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych:

- 1) ze względu na położenie części obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 452 Zbiornik Chrzanów, ustala się dla całego obszaru planu:

a) **zakaz** lokalizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne lub mogących pogorszyć stan środowiska gruntowo-wodnego,

b) **nakazy**:

- zagospodarowania ścieków zgodnie z przepisami: z zakresu Prawa wodnego, w tym przepisami określającymi warunki, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
- utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem.

5. W zakresie wielofunkcyjnego korytarza ekologicznego o szczególnych standardach zagospodarowania wskazuje się jego granicę w części graficznej ustaleń i ustala się w jego zasięgu wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów: 1US-ZP, 2US-ZP, 1ZD, 1ZN, 4ZN zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 3.

6. Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu. Dla faktycznie zagospodarowanych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:

- 1) dla terenów **1MNW – 6MNW, 1MW, 2MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dla terenu **1UH-UZ-UE** jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla terenów **1US-ZP, 2US-ZP, 1ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

7. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w szczególności nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości emisji, z zachowaniem warunków określonych zgodnie z uchwałami Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

8. W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek ograniczenia zmian naturalnego ukształtowania terenu oraz zapewnienia racjonalnego wykorzystania warstwy próchnicznej gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w gminie Trzebinia, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych.

10. W zakresie urządzeń melioracji wodnych ustala się - w sytuacji projektowanego zagospodarowania terenu na którym urządzenia są zlokalizowane w tym kolizji z nimi - obowiązek zastosowania przepisów ustawy Prawo wodne w zakresie dotyczącym ich przebudowy, likwidacji oraz możliwości wyłączenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze objętym planem wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne, oznaczone w części graficznej planu, wymienione poniżej w tabeli.

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stanowiska		Funkcja	Chronologia
			w miejscowości	na obszarze		
1	Trzebinia Siersza	99-51	5	18	osada	kultura przeworska okres późnorzymski
2	Trzebinia Siersza	99-51	6	19	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	kultura późnośredniowieczna XIII – XV wiek kultura nowożytna

2. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust.1, ustala się:

- 1) stanowiska archeologiczne podlegają ochronie przed zniszczeniem, w szczególności wynikającym z prowadzenia prac ziemnych lub zabudowy terenu;
- 2) wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowisk wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze objętym planem określa się następujące przestrzenie publiczne, obejmujące tereny:

- 1) usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej **1US-ZP, 2US-ZP**;
- 2) strefy powiązania pieszo – rowerowego w terenie usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji **1UH-UZ-UE**;
- 3) zieleni urządzonej **1ZP – 10ZP**;
- 4) parkingu **1KOP**;
- 5) dróg publicznych **1KDL – 6KDL i 1KDD – 6KDD**.

2. Dla przestrzeni wymienionych w ust.1. ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazy:

- a) kształtowania przestrzeni jako ogólnodostępnej,
 - b) w zakresie obiektów wyposażenia miejskiego, oświetlenia, urządzeń odnawialnych źródeł energii:
 - stosowanie ujednoliconego wzornictwa, materiałów i kolorystyki w ramach całej przestrzeni publicznej, w ramach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i strefy powiązania pieszo-rowerowego,
 - dostosowania skali i charakteru obiektów do przeznaczenia terenu,
 - c) w zakresie kształtowania nawierzchni: zharmonizowania materiałów, kolorystyki i rodzajów nawierzchni w ramach przestrzeni publicznej z uwzględnieniem jej funkcji oraz różnych potrzeb użytkowników ruchu,
 - d) w zakresie zieleni: realizację zieleni urządzonej jako zakomponowanego elementu zagospodarowania,
 - e) w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: lokalizacji pod poziomem terenu lub w budynkach;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, wyjątek stanowią tymczasowe obiekty handlowo-gastronomiczne, wystawowe, na użytek koncertów plenerowych, lokalizowane na czas trwania okolicznościowych imprez miejskich na terenach **1US-ZP, 2US-ZP**.

3. Zasady zagospodarowania o których mowa w ust. 2 oraz kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w tym z dysfunkcją wzroku, poprzez wyeliminowanie barier architektonicznych.

§ 8. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki i minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MNW: 1000 m² i 25 m,
 - b) dla terenów MW: 3000 m² i 50 m,
 - c) dla terenów: UH-UZ-UE, US-ZP: 1500 m² i 25 m;
- 2) w terenach: MNW, UH-UZ-UE, MW, US-ZP położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym, wyjątek stanowi teren 6MNW.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Wskazuje się w części graficznej planu granice obszarów: udokumentowanej płytkiej eksploatacji węgla kamiennego do 100 m p.p.t. oraz płytkich, starych zrobów – zagrożenie realne, jako obszarów zagrożonych możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych charakteryzujących się skomplikowanymi warunkami gruntowymi, na skutek prowadzonej w przeszłości eksploatacja węgla kamiennego.

2. W obszarze objętym planem:

- 1) w granicy obszaru, o którym mowa w ust.1 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, wiat i altan,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów usług sportu i rekreacji, wyjątek stanowią: ścieżki spacerowe lub rowerowe z nawierzchnią przepuszczalną biologicznie czynną,
 - c) zakaz skoncentrowanego odprowadzania do gruntu wód opadowych, roztopowych i oczyszczonych ścieków (lokalizacji studni chłonnych),
 - d) nakaz, w przypadku zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych innych niż budynki, uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) dla pozostałego obszaru, w przypadku zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy, nakaz uwzględnienia informacji o warunkach geologiczno-górnictwowych oraz przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych.

3. Wskazuje się w części graficznej planu:

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Siersza 2” WK 17705;
- 2) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 452 Zbiornik Chrzanów;
- 3) obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem po odtworzeniu się zwierciadła wód gruntowych;
- 4) obszar podmokły.

4. Zagospodarowanie terenu w zasięgu GZWP 452 Zbiornik Chrzanów, o którym mowa w ust. 3, pkt 2, zgodnie z ustaleniami w § 5 ust. 4 odnośnie zasad ochrony wód podziemnych.

5. Realizacja obiektów budowlanych na obszarach, o których mowa w ust. 3, pkt 3, pkt 4 z uwzględnieniem:

- 1) przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych;
- 2) **zakazu** lokalizacji obiektów usług sportu i rekreacji, wyjątek stanowią: ścieżki spacerowe lub rowerowe z nawierzchnią przepuszczalną biologicznie czynną.

6. Zagospodarowanie terenów i realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dostępu do niej i możliwości jej bezpiecznego funkcjonowania.

7. W obszarze objętym planem, na dzień wejścia w życie ustaleń planu:

- 1) na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwoświatowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego - nie występują osuwiska mas ziemnych i nie występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych;
- 2) na podstawie Map zagrożenia powodziowego i Map ryzyka powodziowego – nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. Obszar objęty planem obsługiwany jest z układu dróg i ulic publicznych istniejących i planowanych:

- 1) istniejącej klasy zbiorczej: 1KDZ ul. Stojałowskiego, droga powiatowa 1042K;
- 2) istniejących klasy lokalnej: 3KDL ul. Robotniczej, 4KDL ul. Zielonej;
- 3) planowanych klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, 5KDL, 6KDL;
- 4) planowanych dróg gminnych klasy dojazdowej od 1KDD do 6KDD; oraz planowanych dróg wewnętrznych od 1KR do 12KR.

2. Powiązania zewnętrzne zapewniają:

- 1) istniejące drogi publiczne: droga powiatowa 1042K 1KDZ, drogi gminne ul. Robotnicza 3KDL i ul. Zielona 4KDL oraz ich powiązania z drogami planowanymi;
- 2) system transportu zbiorowego autobusowego zlokalizowany poza obszarem planu, z możliwością rozbudowy.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie rozwoju ruchu rowerowego:

- 1) ustala się układ podstawowy - lokalizację tras rowerowych w terenach komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej: 1KDZ, 1KDL-6KDL, 1KDD-6KDD, 1KR-12KR oraz w terenie 1UH-UZ-UE w strefie powiązania pieszo-rowerowego, w ramach przeznaczenia uzupełniającego ww. terenów jako terenu komunikacji pieszo-rowerowej, zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale nr 2;
- 2) dopuszczony układ towarzyszący w pozostałych terenach w ramach przeznaczenia uzupełniającego tych terenów jako terenu komunikacji pieszo-rowerowej, zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale nr 2;
- 3) dla tras rowerowych układu towarzyszącego ustala się nakaz ich lokalizacji w sposób zapewniający powiązania z układem podstawowym.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej w terenach komunikacji drogowej publicznej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w ust.1, z zachowaniem przepisów odrębnych dla dróg publicznych.

5. Lokalizacja budynków w ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem zapewnienia dojazdu drogą pożarową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla usług sportu i rekreacji: 1 miejsce na 10 użytkowników jednocześnie;
- 4) dla handlu detalicznego: 4 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż jedno;
- 5) dla szkół: 2 miejsca na pomieszczenie do nauczania;
- 6) dla przedszkoli: 3 miejsca na 1 oddział;
- 7) dla gastronomii: 2,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 8) dla gabinetów lekarskich: 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż jedno;
- 9) dla ogrodów działkowych: 1 miejsce na 5 działek;

- 10) dla pozostałych usług: 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług (bez powierzchni użytkowej pomocniczej), lecz nie mniej niż jedno,
- 11) dla zabudowy wymienionej w pkt 1 – pkt 10 ustala się obowiązek zapewnienia stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 12) wprowadza się ograniczenia w ilości miejsc do parkowania na terenach 1US-ZP i 2US-ZP, w oparciu o zasadę: 1 miejsce na 2 zatrudnionych w obiektach (niezależnie od ich funkcji) lokalizowanych na tych terenach, lecz nie mniej niż jedno;
- 13) minimalna ilość stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 5 pkt 1, pkt 2, dopuszcza się bilansowanie potrzeb z uwzględnieniem stanowiska postojowego w garażu.

3. Ustala się wymóg urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniejszej niż 15 miejsc, na terenach: **1MW, 2MW, 1US-ZP, 2US-ZP, 1UH-UZ-UE, 1ZD, 1KOP.**

4. Określona dla zabudowy minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów może być realizowana:

- 1) w formie parkingu;
- 2) w garażach lub w budynkach o innych funkcjach,
- 3) dla zabudowy wielorodzinnej na terenach 1MW i 2MW w formie garaży:
 - zespołu szeregowych garaży co najmniej 5-cio miejscowych, o ujednoliconej formie, geometrii dachu, kolorystyce i wysokości,
 - w kondygnacjach podziemnych lub przyziemnych budynków wielorodzinnych,
 - budynku garażu wielokondygnacyjnego.

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

1. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) W obszarze objętym planem ustala się nakaz lokalizacji terenu infrastruktury technicznej, sieci i urządzeń wyłącznie na lokalne potrzeby obsługi zabudowy i obszaru planu;
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wzdłuż lub w obrębie terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej, przy czym prowadzenie sieci w ww. terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) ustala się wzdłuż granic ewidencyjnych działek w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się istniejące przebiegi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągów miejskich, zasilanych z ujęcia wody głębinowej „Lech” w Trzebini;
- 2) pokrycie zapotrzebowania w wodę w tym na potrzeby zabezpieczenia p. pożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie, realizowane będzie w oparciu o: istniejący wodociąg DN 225 mm PE w ul. Chrzanowskiej oraz budowę nowych sieci, z zastrzeżeniem w pkt 6;
- 3) budowa wodociągów w układzie pierścieniowym, z dopuszczeniem rozgałęźnego nawiązującego do układu komunikacyjnego, nie wykluczając innych rozwiązań;
- 4) ustala się w terenie IIWP lokalizację lokalnej hydrofornii podnoszącej ciśnienie wody;
- 5) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 6) dopuszcza się: lokalizację zbiorników na potrzeby przeciwpożarowe i inne rozwiązania w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające z przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) budowę systemu odprowadzania ścieków w systemie rozdzielczym, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm PVC w ul. Zielonej;
- 2) odprowadzenie ścieków poprzez system grawitacyjno-tłoczny, do istniejącej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków Trzebinia – Siersza, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz innych przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem w § 9 ust. 2,
 - b) przepompownie ścieków w ramach ustalonego w terenach przeznaczenia uzupełniającego: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o:
 - a) indywidualne systemy zagospodarowania wód w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2, z zastrzeżeniem w § 9 ust. 2,
 - b) rowy i kanały odprowadzające,
 - c) system kanalizacji deszczowej po wybudowaniu;
- 2) zastosowanie lokalnych systemów odwodnień powierzchniowych z rozsączeniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej, przy czym zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych nie może powodować szkodliwej zmiany stanu wody na gruncie sąsiednim;
- 3) nakaz zastosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi odnośnie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 4) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz stosowanie systemów zagospodarowania wód opadowych służących ich użytkowaniu i wykorzystaniu.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zastosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem ustaleń w § 5 ust. 7.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: dostawa gazu w oparciu o istniejącą sieć dystrybucyjną, po rozbudowie.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o budowę układu linii kablowych i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie niskich i średnich napięć, wraz ze stacjami transformatorowymi;
- 2) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych w terenach 1MW, 2MW, 1IWP, 1US-ZP i 1UH-UZ-UE, dla których ustalono w przeznaczeniu uzupełniającym: teren infrastruktury technicznej lub teren elektroenergetyki;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się rozwój telekomunikacji w zależności od potrzeb;
- 2) ustala się prowadzenie linii teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej bądź w postaci kabli ziemnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu stacji bazowych telefonii komórkowej na masztach w terenie i na konstrukcjach wsporczych na budynkach, z zastrzeżeniem w pkt 4;
- 4) dopuszcza się:
 - a) na terenie 1UH-UZ-UE, stacje bazowe telefonii komórkowej na konstrukcjach wsporczych na budynkach,

- b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę i z dopuszczeniem zabudowy budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej jako infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o wysokości masztów nie większej niż 5 m, chyba że inne ustalenia planu ją wykluczają lub ograniczają.

9. Dopuszcza się zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną, ciepło oraz chłód z odnawialnych źródeł energii (OZE), w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, z uwzględnieniem zasad i warunków określonych w § 13 oraz w przepisach szczegółowych dla terenów.

§ 13. Zasady w zakresie lokalizacji, wysokości i mocy instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE)

1. Ustala się na obszarze planu:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) instalacji wykorzystujących energię wiatru,
- b) urządzeń (instalacji) wykorzystujących energię o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej powyżej 50kW, otrzymywaną z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu oraz z biopłynów i wodoru odnawialnego;

2) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wolnostojących, z zastrzeżeniem obowiązywania zakazów ustalonych w pkt 1:

- a) na terenie 1US-ZP o mocy zainstalowanej do 100 kW według indywidualnych rozwiązań, z uwzględnieniem ustaleń dla przestrzeni publicznych ustalonych w § 7,
- b) na terenach komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej: 1KDL-6KDL, 1KDD-6KDD, 1KR-12KR oraz na terenie parkingu 1KOP: do 50 kW,
- c) w zakresie maksymalnej wysokości instalacji OZE ustala się: nie większą niż 4 m;

3) instalacje na budynkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 14. Tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego

1. Na obszarze objętym planem, wskazuje się poniżej wymienione ogólnodostępne tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o znaczeniu lokalnym:

- 1) 1KDZ, od 1KDL do 6KDL, od 1KDD do 6KDD obejmujące tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 2) od 1ZP do 10ZP obejmujące tereny zieleni urządzonej;
- 3) 1KOP obejmujący teren parkingu;
- 4) 1US-ZP, 2US-ZP, obejmujące tereny usług sportu i rekreacji.

2. Dla obszaru planu określono w § 12, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, co oznacza, że na całym obszarze objętym planem, będą z tego tytułu realizowane inwestycje celu publicznego, o znaczeniu lokalnym, na potrzeby obszaru objętego planem.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów, obejmujące przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 15. 1. Tereny objęte planem mogą być zagospodarowane wyłącznie zgodnie z ustalonym w niniejszej uchwale zakresem przedmiotowym przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przeznaczeń uzupełniających, jeżeli takie przeznaczenia zostały określone w tekście uchwały oraz przy odpowiednim uwzględnieniu zasad i warunków zagospodarowania określonych w rozdziale 2. Dopuszcza się budowę i zagospodarowanie terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego w pierwszej kolejności, przy zachowaniu warunków (parametrów i wskaźników) określonych

2. W ramach przeznaczenia określonego nazwą klasy, symbolem i poziomem 2 wg rozporządzenia zawierają się przeznaczenia z poziomu 3 tej samej klasy przeznaczenia, nie wymienione wprost w uchwale, z wyjątkiem tych, które w ustaleniach uchwały zostały zakwalifikowane jako „przeznaczenia wykluczane”.

3. Zakazuje się zagospodarowania terenu w sposób inny niż przeznaczenie danego terenu określone w uchwale. Zakaz dotyczy:

- 1) przeznaczeń wykluczanych, określonych w treści niniejszej uchwały;

2) nie wymienionych w treści uchwały przeznaczeń o innej klasie przeznaczenia niż klasa określona planem dla danego terenu.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy:

- 1) przeznaczeń uzupełniających, określonych w treści uchwały;
- 2) przeznaczeń nie wymienionych w uchwale, zawierających się klasie przeznaczenia danego terenu, zgodnie z postanowieniami ust. 3.

5. Przy zagospodarowywaniu terenów o określonym w planie przeznaczeniu należy uwzględniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolach od 1MNW do 6MNW i ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren infrastruktury technicznej;
- b) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane:

- a) teren tłoczni gazu, teren magazynu gazu,
- b) teren obsługi produktów naftowych,
- c) teren ujęcia wód,
- d) teren oczyszczalni ścieków,
- e) teren ciepłownictwa,
- f) teren gospodarowania odpadami.

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

1) nakazy:

- a) nadziemnej intensywności zabudowy: minimalnej. 0,1, maksymalnej 0,6,
- b) maksymalnej intensywności zabudowy 0,8,
- c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 30 %,
- e) przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu,
- f) lokalizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej według wskaźników określonych w §11,
- g) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- h) lokalizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;

2) dopuszcza się: w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego - o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego - wyłącznie usługi nieuciążliwe z zakresu: ochrony zdrowia, nauki, oświaty i kultury, usług niematerialnych (doradczych, konsultingowych, prawnych, księgowych, podatkowych, projektowych, edukacyjnych, biurowych, obsługi bankowej) oraz pracowni artystycznych, krawieckich, szewskich, fotograficznych, optycznych, kosmetycznych i fryzjerskich.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nakazy:

a) w zakresie kształtowania dachu, z zastrzeżeniem w pkt 2 lit b:

- dla terenów od 1MNW do 4MNW i 6MNW: dwuspadowego o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych lub wielospadowego o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków i lukarn, o nachyleniu połaci 30° – 45° z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do ulicy lub dojazdu, z zastrzeżeniem w pkt 2, lit. c,

- dla terenu 5MNW: płaski,
- pokrycia dachów – dachów skośnych: dachówką lub blachą o fakturze dachówek lub płaską na rąbek stojący, dachów płaskich – nie ustala się,

b) w zakresie wysokości, z zastrzeżeniem w pkt 2, lit. c:

- budynków z dachami skośnymi nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m, przy czym garaży, budynków gospodarczych i budynków infrastruktury technicznej nie może przekraczać 5 m,
- budynków z dachami płaskimi nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m, przy czym garaży, budynków gospodarczych i budynków infrastruktury technicznej nie może przekraczać 3,5 m,
- budowli nie może przekraczać 8 m,

c) w zakresie kolorystyki:

- stosowania jasnej kolorystyki ścian w odcieniach: bieli, szarości, żółci i brązu,
- ciemnych dachów w kolorze brązu, czerwieni, grafitu; wymagane kolory nie dotyczą dachów płaskich i dachów „zielonych” z warstwą roślinną;

d) w zakresie zastosowanych materiałów elewacyjnych budynków: kamień, beton, drewno, ceramika budowlana, tynki, płyty kompozytowe, płyty warstwowe lub blacha, z wyłączeniem: blach trapezowych, falistych oraz sidingu z tworzyw sztucznych;

2) dopuszcza się:

- a) dachy bezokapowe,
- b) dachy „zielone” z warstwą roślinną, przy zachowaniu ustalonej geometrii dachów,
- c) dachy płaskie dla garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych, przy czym obowiązuje ograniczenie wysokości do 3,50 m.

3) dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu towarzyszących ustalonemu przeznaczeniu:

- a) dojazdy niewydzielone,
- b) wiaty, altany.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolach: 1MW, 2MW i ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług handlu detalicznego,
- b) teren usług rzemieślniczych,
- c) teren usług gastronomii,
- d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- e) teren usług nauki,
- f) teren usług sportu i rekreacji,
- g) teren usług kultury i rozrywki,
- h) teren usług biurowych i administracji,
- i) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- j) teren zieleni urządzonej,
- k) teren parkingu,
- l) teren garażu,
- m) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczane:

- a) teren tłoczni gazu, teren magazynu gazu,
- b) teren obsługi produktów naftowych,
- c) teren ujęcia wód,
- d) teren oczyszczalni ścieków
- e) teren gospodarowania odpadami.

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

1) nakazy:

a) sposób realizacji usług, o których mowa w przeznaczeniu uzupełniającym:

- jako lokali użytkowych wbudowanych w pierwsze nadziemne kondygnacje użytkowe budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z dopuszczeniem w pkt 2 lit. c,
- oraz jako usług nieuciążliwych,

b) nadziemnej intensywności zabudowy: minimalnej 0,1, maksymalnej 1,5,

c) maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8,

d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 45%,

e) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 30%,

f) przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu,

g) lokalizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej według wskaźników określonych w § 11,

h) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

2) dopuszcza się w ramach ustalonego sposobu realizacji usług w ust. 2 pkt 1 lit. a i określonego przeznaczenia w ust.1 pkt 2:

a) w lokalach użytkowych: przedszkole, żłobek lub klub dziecięcy,

b) w lokalach użytkowych usługi rzemieślnicze: krawieckie, fotograficzne, optyczne, kosmetyczne, fryzjerskie, szewskie, kaletnicze, zegarmistrzowskie, złotnicze,

c) lokalizację na działce budowlanej terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

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

1) nakazy:

a) kształtowania zabudowy na działce budowlanej w formie zespołu jednorodnego pod względem formy, skali, kolorystyki i architektury,

b) w zakresie kształtowania dachu:

- płaskiego,
- pokrycia dachów – nie ustala się,

c) w zakresie wysokości:

- budynków mieszkalnych nie może przekraczać 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 18 m,
- garaży, wiat, altan i budynków infrastruktury technicznej nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 3,5 m,
- garaży wielopoziomowych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8 m,
- budowli nie może przekraczać 8 m,

d) w zakresie kolorystyki:

- stosowania jasnej kolorystyki ścian w odcieniach: bieli, szarości, żółci i brązu,
- dachów – nie ustala się,

- e) w zakresie zastosowanych materiałów elewacyjnych budynków: kamień, beton, drewno, ceramika budowlana, tynki, płyty kompozytowe, płyty warstwowe lub blacha, z wyłączeniem: blach trapezowych, falistych oraz sidingu z tworzyw sztucznych;
- 2) dopuszcza się: dachy „zielone” z warstwą roślinną, przy zachowaniu ustalonej geometrii dachów;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu towarzyszących ustalonemu przeznaczeniu:
 - a) dojazdy niewydzielone,
 - b) wiaty, altany,
 - c) place gospodarcze.

§ 18. 1. Wyznacza się teren **usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji** o symbolu **1UH-UZ-UE**, i ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług rzemieślniczych,
 - b) teren usług gastronomii,
 - c) teren usług sportu i rekreacji,
 - d) teren usług kultu religijnego,
 - e) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - f) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - g) teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren tłoczní gazu, teren magazynu gazu,
 - c) teren obsługi produktów naftowych,
 - d) teren ujęcia wód,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.

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

- 1) nakazy:
 - a) lokalizacji usług jako nieuciążliwych,
 - b) lokalizacji usług sportu i rekreacji, o których mowa w przeznaczeniu uzupełniającym, jako terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) lokalizacja usług kultu religijnego, o których mowa w przeznaczeniu uzupełniającym, wyłącznie jako obiektu kościoła lub kaplicy,
 - d) nadziemnej intensywności zabudowy: minimalnej 0,1, maksymalnej 0,8,
 - e) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - f) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 30%,
 - g) przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - h) urządzenia ogólnodostępnej trasy rowerowej i ciągu pieszego, zlokalizowanych w strefie powiązania pieszo - rowerowego, wskazanej w części graficznej planu, z uwzględnieniem:

- ciągłości powiązań z ciągami pieszo-rowerowymi w terenach 5KDD, 1KDL i 1US-ZP,
- zharmonizowania z zagospodarowaniem i zabudową terenu 1UH-UZ-UE,
- możliwością realizacji pomiędzy budynkami lub w ogólnodostępnym pasażu, lub w ramach przejazdu bramowego, nie wykluczając innych rozwiązań lecz w sposób gwarantujący zachowanie ogólnodostępnego powiązania,

- i) lokalizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej według wskaźników określonych w § 11,
- j) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;

2) zakaz lokalizacji szpitali;

3) dopuszcza się przedszkole w ramach ustalonego przeznaczenia terenu.

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

1) nakazy:

a) w zakresie kształtowania dachu:

- płaski,
- indywidualna geometria dla obiektów kościoła lub kaplicy,
- pokrycia dachów – nie ustala się,

b) w zakresie wysokości:

- budynków nie może przekraczać 12 m,
- budowli nie może przekraczać 12 m,
- wieży kościoła lub kaplicy nie może przekraczać 18 m,

c) w zakresie kolorystyki:

- stosowania jasnej kolorystyki ścian w odcieniach: bieli, szarości, żółci i beżu,
- dachów – nie ustala się,

d) w zakresie zastosowanych materiałów elewacyjnych budynków: kamień, beton, drewno, ceramika budowlana, tynki, płyty kompozytowe, płyty warstwowe lub blacha, z wyłączeniem: blach trapezowych, falistych oraz sidingu z tworzyw sztucznych;

2) dopuszcza się: dachy „zielone” z warstwą wegetatywną, przy zachowaniu ustalonej geometrii dachów.

3) dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu towarzyszących ustalonemu przeznaczeniu: dojazdy niewydzielone.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej o symbolach: 1US-ZP, 2US-ZP i ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług sportu i rekreacji,
- b) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające w terenie 1US-ZP:

- a) teren handlu detalicznego,
- b) teren gastronomii,
- c) teren usług kultury i rozrywki,
- d) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- e) teren parkingu,
- f) teren infrastruktury technicznej,
- g) teren zieleni naturalnej;

3) przeznaczenie uzupełniające w terenie 2US-ZP:

- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren zieleni naturalnej;
- 4) przeznaczenie wykluczane w terenie 1US-ZP:
- a) teren tłoczni gazu, teren magazynu gazu,
 - b) teren obsługi produktów naftowych,
 - c) teren ujęcia wód,
 - d) teren oczyszczalni ścieków.
 - e) teren ciepłownictwa,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) nakazy:
- a) sposobu realizacji usług sportu i rekreacji:
 - z uwzględnieniem zakazów w pkt 2,
 - z uwzględnieniem ograniczeń w lokalizowaniu innych niż budynki obiektów sportu i rekreacji zgodnie z ustaleniem w § 9 ust. 2 pkt 1 oraz § 9 ust. 5 pkt 2,
 - b) nadziemnej intensywności zabudowy w terenie 1US-ZP: minimalnej 0,01, maksymalnej 0,4,
 - c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla 1US-ZP 75 % w obrębie wielofunkcyjnego korytarza ekologicznego, 45% poza nim,
 - dla 2US-ZP 90 %,
 - d) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla 1US-ZP: 20 %,
 - e) przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - f) lokalizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej według wskaźników określonych w § 11,
 - g) lokalizacji parkingu wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych 4KDD lub 2KDL,3KDL,
 - h) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²;
- 2) zakazy:
- a) lokalizacji budynków, wiat i altan dla terenu 2US-ZP,
 - b) lokalizacji budynków, wiat i altan dla terenu 1US-ZP poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) lokalizacji hal sportowych i pływalni dla terenu 1US-ZP;
- 3) zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem maksymalnego zachowania istniejącej zieleni wysokiej.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) nakazy:
- a) w zakresie kształtowania dachu: indywidualna geometria dachu,
 - b) w zakresie wysokości budynków i budowli: nie może przekraczać 12 m,
 - c) w zakresie kolorystyki: stosowania jasnej kolorystyki ścian,
 - d) w zakresie zastosowanych materiałów elewacyjnych budynków: kamień, beton, drewno, ceramika budowlana, tynki, płyty kompozytowe, płyty warstwowe lub blacha, z wyłączeniem: blach trapezowych, falistych oraz sidingu z tworzyw sztucznych;
- 2) dopuszcza się:

- a) dachy płaskie dla budynków infrastruktury technicznej, wiat, altan, przy czym obowiązuje ograniczenie wysokości do 3,50 m,
 - b) dachy „zielone” z warstwą wegetatywną;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu towarzyszących ustalonemu przeznaczeniu:
- a) dojazdy niewydzielone,
 - b) dla terenu 1US-ZP szatnie, sanitariaty, budynki socjalne.

§ 20. Wyznacza się teren **drogi zbiorczej** o symbolu **1KDZ**, i ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren obsługi komunikacji,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren garażu,
 - b) teren placu lub rynku,
 - c) teren tłoczni gazu, teren magazynu gazu,
 - d) teren obsługi produktów naftowych,
 - e) teren ujęcia wód,
 - f) teren oczyszczalni ścieków,
 - g) teren gospodarowania odpadami.
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających przeznaczonego pod drogę w granicach obszaru objętego planem miejscowym: od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 5) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drodze zbiorczej;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazy:
 - w zakresie wysokości obiektów budowlanych: budowli nie większa niż 8 m, wiat przystankowych: nie większej niż 3,5 m,
 - w zakresie formy wiat przystankowych: dach płaski lub o indywidualnej systemowej geometrii,
 - urządzenia drogi z uwzględnieniem zieleni urządzonej przyulicznej, w tym szpaleru drzew,
 - urządzenia tras rowerowych,
 - uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w tym z dysfunkcją wzroku, poprzez wyeliminowanie barier architektonicznych,
 - b) **zakaz** lokalizacji obiektów budowlanych mogących uniemożliwić zachowanie ciągłości przejazdu.

§ 21. Wyznacza się tereny **drogi lokalnej** o symbolach od **1KDL** do **6KDL**, i ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren obsługi komunikacji,
 - c) teren infrastruktury technicznej,

- d) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren garażu,
 - b) teren placu lub rynku,
 - c) teren tłoczni gazu, teren magazynu gazu,
 - d) teren obsługi produktów naftowych,
 - e) teren ujęcia wód,
 - f) teren oczyszczalni ścieków,
 - g) teren gospodarowania odpadami.
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, przeznaczonego pod drogę:
 - a) 1KDL, 5KDL: 15 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - b) 2KDL, 3KDL: od 8 m do 15 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań i przewężeniami wynikającymi z granicy planu, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - c) 4KDL: od 12 m do 15 m, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - d) 6KDL: 15 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań i z placem manewrowym zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
- 5) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi lokalnej;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazy:
 - w zakresie wysokości obiektów budowlanych: budowli nie większa niż 8 m, wiat przystankowych: nie większej niż 3,5 m,
 - w zakresie formy wiat przystankowych: dach płaski lub o indywidualnej systemowej geometrii,
 - urządzenia drogi z uwzględnieniem zieleni urządzonej przyulicznej,
 - urządzenia tras rowerowych,
 - uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w tym z dysfunkcją wzroku, poprzez wyeliminowanie barier architektonicznych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych mogących uniemożliwić zachowanie ciągłości przejazdu

§ 22. Wyznacza się tereny **drogi dojazdowej** o symbolach od **1KDD** do **6KDD**, i ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren obsługi komunikacji,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren garażu,
 - b) teren placu lub rynku,
 - c) teren tłoczni gazu, teren magazynu gazu,
 - d) teren obsługi produktów naftowych,
 - e) teren ujęcia wód,
 - f) teren oczyszczalni ścieków,

- g) teren gospodarowania odpadami.
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, przeznaczonego pod drogę: 15 m zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 5) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi dojazdowej;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nakazy:
- w zakresie wysokości obiektów budowlanych: budowli nie większa niż 8 m, wiat przystankowych: nie większej niż 3,5 m,
 - w zakresie formy wiat przystankowych: dach płaski lub o indywidualnej systemowej geometrii,
 - urządzenia drogi z uwzględnieniem zieleni urządzonej przyulicznej,
 - urządzenia tras rowerowych,
 - uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w tym z dysfunkcją wzroku, poprzez wyeliminowanie barier architektonicznych,

b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych mogących uniemożliwić zachowanie ciągłości przejazdu.

§ 23. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach od **1KR** do **12KR**, i ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren tłoczni gazu, teren magazynu gazu,
 - b) teren obsługi produktów naftowych,
 - c) teren ujęcia wód,
 - d) teren oczyszczalni ścieków,
 - e) teren ciepłownictwa,
 - f) teren gospodarowania odpadami;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 6 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych mogących uniemożliwić zachowanie ciągłości przejazdu,
 - b) nakaz w zakresie wysokości obiektów budowlanych: budowli nie większa niż 8 m,
 - c) dopuszcza się brak segregacji ruchu kołowego i pieszego.

§ 24. 1. Wyznacza się **teren parkingu** o symbolu **1KOP** i ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni urządzonej niskiej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren tłoczni gazu, teren magazynu gazu,
 - b) teren obsługi produktów naftowych,
 - c) teren ujęcia wód,
 - d) teren oczyszczalni ścieków,
 - e) teren ciepłownictwa,
 - f) teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazy:

a) urządzenia ogólnodostępnego parkingu, z uwzględnieniem zieleni urządzonej niskiej, w ilości nie mniejszej niż 15% udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenie parkingu,

b) w zakresie wysokości budowli nie większa niż 8 m;

2) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem w pkt 3;

3) dopuszcza się:

a) pojedynczy jednokondygnacyjny obiekt stróżówki, o wysokości nie większej niż 3,5 m, dachu płaskim i powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m², nadziemnej intensywności zabudowy min. 0,001 i max. 0,2,

b) wiaty zadaszające stanowiska postojowe o wysokości nie większej niż 3,5 m i dachu płaskim jednospadowym.

§ 25. 1. Wyznacza się teren pompowni wody o symbolu 1IWP i ustala się:

1) przeznaczenie: teren pompowni wody;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren elektroenergetyki ,

b) teren zieleni urządzonej niskiej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazy:

a) nadziemnej intensywności zabudowy: minimalnej 0,00, maksymalnej 0,3,

b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 45%,

c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 40%,

d) przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu,

2) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5 m i dachu płaskim.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny lasu o symbolach: 1L, 2L i ustala się:

1) przeznaczenie: teren lasu.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) nakaz wysokości: budowli nie większej niż 8 m;

3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem statusu ochronnego lasu, zgodnie ze szczegółowymi zasadami określonymi w przepisach ustawy o lasach.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej o symbolach od 1ZN do 6ZN, i ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) nakaz wysokości budowli nie większej niż 8 m;

3) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu towarzyszące ustalonymu przeznaczeniu:

a) urządzenia związane z obsługą ciągów pieszych i tras rowerowych,

- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia melioracji wodnych.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** o symbolach od **1ZP do 10ZP** i ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

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

- 1) nakazy:
 - a) w zakresie wysokości obiektów budowlanych: budowli nie większa niż 8 m,
 - b) dla terenów 1ZP i 2ZP - urządzenia zieleni z uwzględnieniem szpalerów drzew wzdłuż drogi 5KDD,
 - c) dla terenu 10ZP – urządzenia zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu:
 - a) dojazdy niewydzielone,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia związane z obsługą ciągów pieszych i tras rowerowych.

§ 29. 1. Wyznacza się **teren ogrodów działkowych** o symbolach: **1ZD** i ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren parkingu,
- b) teren infrastruktury technicznej,
- c) teren zieleni naturalnej;

- 3) przeznaczenie wykluczane:

- a) teren telekomunikacji,
- b) teren tłoczni gazu, teren magazynu gazu,
- c) teren obsługi produktów naftowych,
- d) teren ujęcia wód,
- e) teren oczyszczalni ścieków,
- f) teren ciepłownictwa,
- g) teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazy:
 - a) altany działkowe:
 - wysokość nie większa niż 5 m,
 - kształt dach skośny o nachyleniu połaci 25° - 45°,
 - powierzchnia zabudowy altany nie większa niż 35 m²,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 8 m,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania w terenie ogrodu, zgodnie z ustaleniami w § 11;

- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) dopuszcza się świetlicę ogrodową z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) wysokość nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 8 m,
 - b) kształt dachu skośny dwuspadowy o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i nachyleniu połaci 25° - 45°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,
- 4) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu: dojazdy niewydzielone.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 30. Wysokość stawki procentowej Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów: MNW, MW, UH-UZ-UE, US-ZP, KDZ, KDL, KDD, KR, KOP, IWP, ZP, ZD w wysokości 30% (słownie: trzydziestu procent);
- 2) dla terenów: L, ZN w wysokości 1% (słownie: jednego procenta).

§ 31. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Trzebini.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie w dniu, który następuje po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Trzebini

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Trzebini o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Zgodnie z art 17 pkt 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.),

z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag do projektu planu, Rada Miasta Trzebini nie dokonuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Trzebini o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.)

Rada Miasta Trzebini postanawia:

1. Inwestycje, które należą do zadań własnych gminy, wskazane w planie jako ogólnodostępne tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o znaczeniu lokalnym, obejmują:

- 1) drogi publiczne na terenach komunikacji drogowej publicznej: oznaczone w planie od **1KDL** do **6KDL** oraz od **1KDD** do **6KDD**;
- 2) zieleń urządzoną na terenach zieleni urządzonej oznaczonej w planie od **1ZP** do **10ZP**;
- 3) parking na terenie parkingu o symbolu **1KOP**;
- 4) usługi sportu i rekreacji na terenach usług sportu i rekreacji oznaczonych w planie symbolami **1US-ZP**, **2US-ZP**.

2. Inwestycje o których mowa w ust.1 będą finansowane z budżetu gminy. Dopuszcza się:

- 1) finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt. 6 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.);
- 2) finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 poz. 1572 z późn. zm.);
- 3) finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz oceny konkretnych potrzeb.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Trzebini

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml



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

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 3409 w Górach Luszowskich w Trzebini, wraz z otoczeniem

Plan miejscowy sporządzony jest na podstawie uchwały Nr IV/21/IX/2024 Rady Miasta Trzebini z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 3409 w Górach Luszowskich w Trzebini, wraz z otoczeniem. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 46,63 ha w granicach oznaczonych w części graficznej planu.

Głównym celem podjętej uchwały jest stworzenie możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz towarzyszących związanych ze sportem i rekreacją.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Obszar objęty planem był dotychczas niezainwestowany i niezabudowany. Centralną część zajmują użytki rolne, a w zachodniej i północno-wschodniej części lasy i zadrzewienia. Teren wzdłuż ul. Stojałowskiego (1KDZ) stanowi zakrzaczony nieużytki, w większości własności osób fizycznych.

Ustalenia planu umożliwią zmianę krajobrazu naturalnego i częściowo rolniczego na zainwestowany krajobraz podmiejski. Podstawą do planowania była opracowana, przed podjęciem prac nad sporządzeniem projektu planu, koncepcja urbanistyczno-architektoniczna. Koncepcja była spójną kompozycją zabudowy, terenów zieleni oraz infrastruktury. W toku prac projektowych pierwotna koncepcja została nieznacznie skorygowana poprzez dodanie drogi dojazdowej po wschodniej stronie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW oraz powiększenie terenu zabudowy usługowej 1UH-UZ-UE. W planie zachowano główne założenia koncepcji: regularny układ ulic, centralne położenie terenu zabudowy usługowej, rozległe tereny rekreacyjno-sportowe stanowiące ogólnodostępną przestrzeń publiczną. Dla projektowanych dróg ustalono nakazy urządzenia komunikacji rowerowej i wyposażenia jezdni w zielen towarzyszącą, w szczególności ze szpalerami wskazanymi wzdłuż ul. Stojałowskiego (1KDZ) i w otoczeniu drogi dojazdowej 5KDD. Drogę tą zaplanowano jako główny dojazd do centrum usługowego, a następnie na jej przedłużeniu centralnie położony łącznik pieszo-rowerowy w kierunku terenów sportu i rekreacji.

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uzupełniono ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy, w szczególności określeniem nakazów w zakresie:

- sytuowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w części graficznej planu,
- kształtowania geometrii dachów, która została ustalona: jako dachy płaskie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, 2MW i jednorodzinnej 5MNW oraz dla zabudowy usługowej w terenie 1UH-UZ-UE; jako dachy skośne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach od 1MNW do 4MNW i 6MNW,
- stosowania określonej kolorystyki i materiałów wykończeniowych na elewacjach i dachach. Kolorystyka została dobrana spośród kolorów stonowanych, pastelowych, unikając tworzenia kolorystycznych kontrastów,
- wysokości obiektów i wskaźników regulujących udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Obszar planu będzie zagospodarowany ekstensywnie i intensywnie, w zależności od rodzaju zabudowy. W części północno-zachodniej, gdzie planowana jest zabudowa wielorodzinna, zabudowa i zagospodarowanie będą miały charakter bardziej intensywny (5 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 18 m, maksymalna intensywność 1,8). Na pozostałym terenie ustalono rozwój zabudowy jednorodzinnej (tereny MNW) w formie wolnostojących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000m². Taki sposób zagospodarowania po jakimś czasie pozwoli na uzyskanie efektu niskiej zabudowy pogrążonej w zieleni, która w sposób harmonijny będzie korespondować z zielenią lasów i terenów rekreacyjnych. Tereny lasów (L) zostały zachowane bez zmiany przeznaczenia, a w części centralnej i wschodniej pozostawiono do urządzenia tereny o funkcji rekreacyjno-

wypoczynkowej US-ZP oraz teren ogrodów działkowych ZD przy wschodniej granicy planu. Kompleksowy miejscowy plan zagospodarowania obszaru nowego osiedla umożliwi sukcesywną, zgodną z aktualnymi potrzebami rozwojowymi miasta zabudowę terenu.

3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar planu nie został - w sporządzanym przez Zarząd Województwa Małopolskiego projekcie audytu krajobrazowego województwa małopolskiego - zaliczony do krajobrazów priorytetowych, rozumianych zgodnie z definicją zawartą w art. 7 ustawy, jako krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne, czy estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

Niezależnie od powyższej oceny obszar posiada walory krajobrazowe, które w planie zostały uwzględnione. Krajobraz miejsca jest łagodnie pofałdowanym terenem pól, lasów i zieleni nieurządzonej. Zainwestowanie najbliższego otoczenia to wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana wzdłuż ulic Robotniczej i Zielonej. Część centralną i wschodnią obszaru planu przeznaczono pod teren usług sportu i rekreacji co razem z zachowanym terenem lasu 2L stworzy wypoczynkowo-rekreacyjne zaplecze dla przyszłych mieszkańców. W części obszaru najwyżej położonej zaplanowano tereny zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o niskiej wysokości i intensywności na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000m² i dachach skośnych. Zabudowa wielorodzinna większej intensywności w terenach 1MW, 2MW i wysokości do 18m została zaplanowana w miejscu nieco niżej położonym i wypłaszczonej w części centralno – zachodniej. Kompozycja całości założenia jest uporządkowana z zaprojektowanym regularnym układem dróg, ograniczoną kolorystyką i ustaloną geometrią dachów. Wszystko to powinno zagwarantować uzyskanie ładu przestrzennego i harmonii w krajobrazie.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 5 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obejmujących: określenie zasad ochrony lasów i wód podziemnych, ochrony przed hałasem, ochrony powietrza i powierzchni ziemi. Jednocześnie ustalone zostały wymogi w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie pozostających w zasięgu wielofunkcyjnego korytarza ekologicznego, którego granice wskazano w części graficznej ustaleń planu. W planie wprowadzono ponadto zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem: inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin, zabudowy dozwolonej planem, mieszczącej się w przeznaczeniu terenu lub przeznaczeniu uzupełniającym. Na terenach MNW i MW, gdzie w przeznaczeniu ustalono: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a w przeznaczeniu uzupełniającym ustalono usługi, dopuszczono wyłącznie usługi nieuciążliwe, które zostały zdefiniowane w słowniczku uchwały (§ 3 ust.1 pkt 11).

W planie wskazano w części graficznej granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Siersza 2” WK 17705.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U.z 2021 r. poz. 1326) oraz przyjęto założenie zachowania terenu lasów (1L, 2L) co oznacza, że nie wnioskowano o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W przeszłości teren był użytkowany rolniczo, a jego skrajne położenie (przy granicy Trzebini z Chrzanowem i Jaworzniem) skutkuje brakiem historycznej zabudowy, jak również obiektów małej architektury sakralnej. W obszarze planu zlokalizowane są natomiast dwa stanowiska archeologiczne (źródło: Archeologiczne Zdjęcie Polski, arkusz 99-51, stanowiska: 99-51/5/st.18 oraz 99-51/6/st.19). Oba stanowiska zostały wskazane w części graficznej ustaleń planu, a ustalenia dla nich zawarte są w § 6.

6. Wymagana ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz.731).

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć komfort życia mieszkańców, wręcz przeciwnie. Zaplanowane przeznaczenie i zagospodarowanie skoncentrowane na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej prowadzi do uzyskania w przyszłości nowej dzielnicy podmiejskiej wyposażonej w usługi podstawowe, rozległe tereny sportowo-rekreacyjne oraz niezbędną lokalną infrastrukturę techniczną i układ drogowy wraz ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi. W celu wyeliminowania niekorzystnych oddziaływań w ustaleniach (§ 5) zawarto: zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a w terenach zabudowy mieszkaniowej MNW i MW dopuszczone zostały wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Istotna jest w obszarze planu problematyka geologiczno-górnicza. Obszar pozostaje w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Siersza 2”, a chociaż obecnie jest poza granicami terenu i obszaru górniczego, w przeszłości była tu prowadzona eksploatacja węgla kamiennego w tym płytką do 100m p.p.t.. Kopalnia węgla kamiennego „Siersza” wydobycie złoża węgla kamiennego zakończyła w 1999r. Dla złoża „Siersza” sporządzono dodatek rozliczeniowy, a pozostawione w złożu zasoby zostały przekwalifikowane do zasobów pozabilansowych. Dokonana eksploatacja górnicza, spowodowała różnego typu deformacje powierzchni. W związku z powstającymi w granicach miasta Trzebinia zapadliskami Centrum Geozagrożeń PIG-PIB realizuje badania zapadlisk na obszarze oddziaływania dawnej KWK „Siersza” w Trzebinie. Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy wykonał szereg prac inwentaryzacyjnych oraz analizy danych satelitarnych, danych z lotniczego oraz naziemnego skaningu laserowego, fotogrametrycznych, geologiczno-górnicznych oraz pozostałych danych archiwalnych w celu zlokalizowania zapadlisk. Wykonano kolejno „Raport wstępny z prac analitycznych o deformacjach terenu w Trzebinie”, „Raport drugi z prac analitycznych o deformacjach terenu w Trzebinie”, „Raport trzeci z prac analitycznych o deformacjach terenu w Trzebinie”, w których wskazano miejsca występowania obecnych zapadlisk, jak i tych zlikwidowanych w przeszłości. Ponadto wskazano miejsca, w których mogło dochodzić do eksploatacji nieudokumentowanej. Oprócz deformacji ciągłych i zapadlisk rozpoznano również szereg deformacji nieciągłych typu liniowego. Zgodnie z portalem mapowym PIG-PIB www.pgi.gov.pl/zapadliska.html na analizowanym terenie miasta Trzebinie (teren działki nr 3409 w Górach Luszowskich w Trzebinie, wraz z otoczeniem) zlokalizowano obszar udokumentowanej płytkiej eksploatacji złóż węgla kamiennego do 100 m p.p.t.

Obszar ww. udokumentowanej płytkiej eksploatacji oraz obszar płytkich, starych zrobów – zagrożenie realne, zostały w planie wskazane jako obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi. Dla ww. obszarów ustalone (§ 9) zostały:

- zakaz lokalizacji budynków, wiat i altan,
- zakaz lokalizacji obiektów usług sportu i rekreacji, wyjątek stanowią: ścieżki spacerowe lub rowerowe z nawierzchnią przepuszczalną biologicznie czynną,
- zakaz skoncentrowanego odprowadzania do gruntu wód opadowych, roztopowych i oczyszczonych ścieków (lokalizacji studni chłonnych),
- nakaz w przypadku zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych innych niż budynki, uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Ponadto zachowując przezorność projektową wprowadzono do ustaleń, dla pozostałego obszaru planu, poza udokumentowaną płytką eksploatacją, nakaz - w przypadku zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy - uwzględnienia informacji o warunkach geologiczno-górnicznych oraz przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym ustalono w § 11 uchwały.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W planie ustalono przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania umożliwiające lokalizację zespołu zabudowy mieszkaniowej. Zaplanowane zamierzenia inwestycyjne i zagospodarowanie terenu (ustalone wskaźniki i standardy) znacznie podniosą wartość gruntów oraz efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu.

8. Prawo własności.

Plan sporządzany jest z poszanowaniem prawa własności. Wskazane w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejącego układu granic działek oraz struktury własności. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 46,63 ha.

Istotne jest, że Gmina Trzebinia pod koniec 2023 r. nabyła w trybie bezprzetargowym od Skarbu Państwa - z zastosowaniem 99% bonifikaty od ceny sprzedaży - nieruchomość składającą się z działek położonych w obrębie Góry Luszowskie o numerach geodezyjnych : 3409, 3410, 3411, 3413/1, 3416, 3417, 3420, 3424, 3433, 3434, 3440/1 o łącznej pow. 26,8039 ha.. Wraz z nabyciem terenów gmina przyjęła realizację celu pozyskania gruntów określoną, jako zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty z zakresu gminnych dróg, ulic i organizacji ruchu drogowego, gminnego budownictwa mieszkaniowego, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych oraz utworzenia na zbywanej nieruchomości rodzinnego ogrodu działkowego. Struktura własności obszaru jest więc bardzo korzystna dla realizacji nałożonych zadań, ponieważ własność gminy obejmuje prawie 59% obszaru planu. Sposób zaplanowania zagospodarowania i zabudowy obszaru wynika wprost z uwarunkowań formalno-prawnych, co miało bezpośredni wpływ na zaproponowane w planie przeznaczenie terenów niestanowiących własności gminy. Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy oraz zasady ochrony terenów, na które składają się działki prywatne oraz innych podmiotów prawnych niż gmina zostały podporządkowane przyjętym w koncepcji zagospodarowania terenu, skonsultowanej z mieszkańcami, rozwiązaniom funkcjonalnym i przestrzennym. Prowadzi to do ograniczenia możliwości samodzielnego i niezależnego zagospodarowania prywatnych działek położonych w południowej części obszaru pomiędzy przedłużeniem ulicy Stojałowskiego, a projektowaną ulicą w ramach ustalenia 1KDL. W planie nie zdecydowano o wskazaniu terenów do obowiązkowych scaleń i podziałów nieruchomości, mając na uwadze korzystniejsze rozwiązanie, które prowadzić będzie do zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na zasadzie współpracy i poszanowania zarówno interesu wspólnego jak i interesów indywidualnych.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zagwarantowane zostały poprzez zapewnienie terenów dla funkcjonowania układu drogowego oraz infrastruktury technicznej.

W obszarze planu możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Zgodnie z ustaleniem art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907).

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura Kraków, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Karpacki Oddział Straży Granicznej w Nowym Sączu, Komendanta Powiatowej Policji, itp. Ww. organy uczestniczyły również w procesie opiniowania i uzgadniania projektu, nie wnosząc uwag.

10. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez:

- 1) określenie zasad ochrony środowiska;
- 2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy poprzez istniejące i planowane drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

Zgodnie z ustaleniami w planie część gruntów własności gminy Trzebinia została przeznaczona pod tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 1US-ZP, 2US-ZP, które będą pełniły funkcje ogólnodostępnej przestrzeni publicznej. Plan został poprzedzony opracowaniem kompleksowej koncepcji

zagospodarowania terenu, stanowi zatem realizację przyjętej kompozycji architektoniczno-urbanistycznej. Gwarantuje to uzyskanie w przestrzeni ładu przestrzennego, który jest celem każdego działania w zakresie planowania przestrzennego.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar planu nie jest wyposażony w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i wymaga budowy mediów, w szczególności w zakresie: wodociągów, kanalizacji i energetyki. Ustalenia planu umożliwiają lokalizację sieci, jak również obiektów infrastruktury w ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych w ramach ustalonych przeznaczeń. Jedyny teren infrastruktury, który został wskazany i wydzielony liniami rozgraniczającymi to teren pompowni wody IIWP, wnioskowany przez Wodociągi Chrzanowskie. Pozostałe sieci i obiekty zostały dopuszczone bez szczegółowej lokalizacji, co dotyczy również sieci szerokopasmowych. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej zawarte są w § 12.

Drogi publiczne (KDL, KDD) i wewnętrzne (KR) zostały kompleksowo zaplanowane do obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przewidziano dla nich tereny przeznaczone pod komunikację drogową publiczną i wewnętrzną. Istniejącej drodze powiatowej ul. Stojałowskiego przyporządkowano teren IKDZ i określono klasę techniczną zbiorczą, umożliwiając jej modernizację w ramach wyznaczonego w planie pasa terenu o szerokości od 10 m do 12 m. Droga w obecnym przebiegu jest położona na obszarze Gminy Chrzanów i również w jej obszarze wymaga rozbudowy.

12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.).

Ogłoszono i obwieszczono o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków, na stronie internetowej Trzebini w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta. W ustawowym terminie wpłynęły 3 wnioski indywidualne, dotyczące przeznaczenia terenu pod zielen izolacyjną w sąsiedztwie zaplanowanego terenu parkingu IKOP i istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

Projekt planu został następnie skierowany do opiniowania i uzgodnień. Procedura opiniowania i uzgodnień odbyła się zgodnie z art.17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku opiniowania i uzgadniania większość organów i instytucji zaakceptowała rozwiązania projektu, przy czym:

- Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie zanegował lokalizację stanowisk archeologicznych ujawnionych w projekcie planu, co oznaczało korektę w tym zakresie oraz ponowne wystąpienie o uzgodnienie projektu. Pozytywne uzgodnienie projektu uzyskano Postanowieniem ZN-II.5150.55.2025.EAP z dnia 12.03.2025 r.

- Powiatowy Zarząd Dróg uzgodnił projekt jednocześnie kwestionując: ustaloną szerokość pasa terenu (10 m) przeznaczonego pod drogę powiatową IKDZ i wnosząc o jej powiększenie oraz zapis dot. lokalizacji odnawialnych urządzeń energii (OZE) na terenie IKDZ. Projekt został skorygowany w części dot. OZE oraz nieznacznie powiększony został pas terenu przeznaczony pod drogę IKDZ od 10m do 12m. Nie jest możliwe dalsze powiększenie terenu pod drogę z uwagi na położenie obszaru objętego planem. Granica planu przylega do granicy ewidencyjnej działki drogowej (jest to jednocześnie granica administracyjna pomiędzy Trzebiną, a Chrzanowem). Działka ta ma około 10m szerokości, co razem z rezerwą terenu w obszarze objętym planem (10m-12m) pozwala na prawidłowe urządzenie drogi. Projekt z ww. wyjaśnieniem, został ponownie skierowany do organu do uzgodnienia. Pozytywne uzgodnienie projektu uzyskano Postanowieniem DDM.4031.1.16/1.2025.MS z dnia 01.04.2025 r.

- RDOŚ opiniując projekt wskazywał na konieczność zachowania zieleni wysokiej w terenach 2ZD oraz 1US-ZP, 2US-ZP i ograniczenie zainwestowania tych terenów w szczególności w części zagrożonej uwarunkowaniami geologiczno-górnictwymi, jak również wskazywał na konieczność wprowadzenia pasa zieleni oddzielającego zabudowę mieszkaniową jednorodziną od drogi powiatowej IKDZ i uzupełnienia tekstu Prognozy. Część sugestii i zaleceń została uwzględniona w projekcie poprzez: zmianę przeznaczenia

terenu ogródków działkowych 2ZD na teren zieleni naturalnej 6ZN, ograniczenie zainwestowania terenów zagrożonych (wyłącznie ścieżki piesze lub rowerowe o nawierzchni przepuszczalnej) w 1US-ZP i 2US-ZP, wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 1US-ZP, uzupełnienie tekstu Prognozy oddziaływania na środowisko,

- Nadleśnictwo Chrzanów wnioskowało w swojej opinii o zachowanie bezpiecznej 22 m odległości pomiędzy granicą lasu, a miejscem lokalizacji budynków. Skorygowano projekt ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy na terenach 1ZD i 1US-ZP w odległości 12 m od terenów lasu 1L, 2L.

Po zakończeniu etapu opiniowania i uzgadniania, projekt planu miejscowego został przedstawiony do konsultacji społecznych, które trwały od dnia 4 kwietnia do dnia 2 maja 2025r. Konsultacje obejmowały:

- zbieranie uwag do projektu planu w dniach 04.04. – 02.05.2025 r.,
- spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu w dniu 24 kwietnia 2025 r. o godz. 17.00 w Szkole Podstawowej nr 5,
- dyżury projektanta planu w dniach: 15.04. i 22.04. w godz. 15.00 – 17.00, oraz 25.04. w godz. 14.00 – 16.00.

Informacja o konsultacjach projektu miejscowego planu została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie:

- w Gazecie Krakowskiej w dodatku lokalnym Tygodnik Małopolska Zachodnia;
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Trzebini oraz na terenie objętym sporządzanym planem;
- na stronie internetowej www.trzebinia.pl w aktualnościach oraz zakładce zagospodarowanie przestrzenne;
- w Biuletynie Informacji Publicznej;
- w mediach społecznościowych: www.facebook.pl.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dostępny był do wglądu w siedzibie Urzędu Miasta w Trzebini przy ul. Narutowicza 10 (II piętro, pokój nr 12), na stronie internetowej <https://trzebinia.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plany-zagospodarowania-przestrzennego/projekty-planow-zagospodarowania-przestrzennego> oraz w BIP urzędu.

Burmistrz prowadził konsultacje społeczne projektu planu:

1) w sposób umożliwiający aktywny udział interesariuszy, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez zorganizowanie spotkania otwartego oraz dyżurów projektanta w budynkach użyteczności publicznej (Szkola Podstawowa, Urząd Miasta), w których dostęp jest zapewniony,

2) z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania aktów planowania przestrzennego, poprzez udostępnienie informacji na każdym etapie sporządzania projektu o podejmowanych decyzjach w sprawie rozwiązań projektowych (w formie Zarządzeń Burmistrza).

W wyznaczonym terminie na składanie uwag nie została złożona żadna uwaga do projektu planu. Jedna uwaga została zgłoszona do protokołu na spotkaniu otwartym w dniu 24 kwietnia i dotyczyła terenu pod lokalizację kaplicy. Uwaga została uwzględniona. W terenie usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji (1UH-UZ-UE) w przeznaczaniu uzupełniającym dopisano teren usług kultu religijnego, co umożliwia lokalizację kaplicy na tym terenie. Ponadto ustalono zasady kształtowania zabudowy w formie nakazów:

- lokalizacji usług kultu religijnego wyłącznie jako obiektu kościoła lub kaplicy,
- indywidualną geometrię dachu dla obiektów kościoła lub kaplicy,
- wysokość wieży kościoła lub kaplicy maksymalnie 18 m.

13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.).

Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2024, poz.1112 z późn.zm.).

Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

Dokumentacja prac planistycznych, poświadczająca wykonywanie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, była prowadzona na bieżąco stosownie do wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

14. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych, jednak zaplanowany rozwój zabudowy wymaga budowy całkowicie nowej sieci wodociągowej wraz z lokalną hydrofornią (1IWP). Zasady jej budowy, rozbudowy i modernizacji zostały określone w § 12 ust. 1 i ust. 2.

15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczaniu ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Obszar planu został przeznaczony pod ściśle określone klasy przeznaczenia terenu skoncentrowane na zabudowie mieszkaniowej, usługowej i sportowo-rekreacyjnej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Zaplanowany w ten sposób rozwój obszaru wyklucza funkcje produkcyjne, a zatem nie jest możliwa lokalizacja zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar planu, zgodnie z zaktualizowaną polityką przestrzenną gminy, nie został zaplanowany do pełnienia funkcji rolniczych. Planowane kierunki zagospodarowania obejmują zabudowę mieszkaniową, usługową, tereny ogrodów działkowych oraz sport i rekreację, z zachowaniem terenu lasów zieleni naturalnej. Tereny uznane za zagrożone na skutek przeszłej płytkiej eksploatacji górniczej zostały wyłączone z lokalizacji budynków, wiat i altan oraz obiektów usług sportu i rekreacji (z wyjątkiem ścieżek spacerowych i rowerowych), a ich zagospodarowanie ograniczone.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający plan kierował się dążeniem do ograniczenia ingerencji w prywatną własność przy projektowaniu dróg publicznych, zapewnienia interesu publicznego w zakresie ochrony środowiska oraz minimalizowania konfliktów funkcjonalno – przestrzennych. Zdecydowana większość inwestycji celu publicznego: dróg publicznych i infrastruktury, jak również teren usług 1UH-UZ-UE oraz tereny sportu i rekreacji 1US-ZP, 2US-ZP zostały zaplanowane na działce gminnej.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu zapewniona była możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: dostępność komunikacyjna terenów objętych planem zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: w obszarze dotychczas nieurbanizowanym zaplanowano nowy zespół mieszkaniowy wraz z towarzyszącymi: terenem usług, terenami sportu i rekreacji oraz układem drogowym zapewniającym

kompleksową obsługę komunikacyjną. Zaplanowany układ drogowy obejmujący drogę kategorii powiatowej IKDZ może w przyszłości, po jego realizacji, stanowić podstawę dla autobusowego transportu zbiorowego. Istniejącą drogę powiatową uzupełniają istniejące 3KDL, 4KDL i planowane drogi lokalne 1KDL, 2KDL, 5KDL, 6KDL (których przyjęte szerokości w liniach rozgraniczających umożliwiają osiągnięcie parametrów dróg przeznaczonych dla ruchu autobusów) oraz dojazdowe KDD i wewnętrzne KR.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez: ustalenie terenu komunikacji pieszo-rowerowej w przeznaczeniu uzupełniającym w terenach komunikacji drogowej publicznej, wszystkich projektowanych dróg i nakaz urządzenia tras rowerowych w ich terenach. W celu uzyskania spójności powiązań w terenie usług 1UH-UZ-UE wskazano strefę powiązania pieszo-rowerowego w ramach której należy zrealizować ciąg pieszy i rowerowy.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: obszar objęty planem na skutek zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebinia zatwierdzonej Uchwałą Nr XI/82/IX/2025 Rady Miasta Trzebini z dnia 27.02.2025 r., uzyskał nowe funkcje i obecnie w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy stanowi obszar zabudowy mieszkaniowej oraz usług sportu i rekreacji. Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej położone w obrębach ewidencyjnych Siersza i Góry Luszowskie obciążone są uwarunkowaniami geologiczno – górnictwymi ograniczającymi możliwość inwestycyjne i nie stanowią pełnoprawnych terenów rozwoju zabudowy, co stanowiło uzasadnienie przeniesienia tych terenów w obszar planistyczny.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Rada Miasta Trzebinia uchwaliła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebinia”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/259/VIII/2020 Rady Miasta Trzebinia z dnia 29 października 2020 r., ze zmianą Etap I zatwierdzoną Uchwałą Nr LXXIII/580/VIII/2023 Rady Miasta Trzebini z dnia 28 grudnia 2023 r.. oraz ze zmianą Etap II zatwierdzoną Uchwałą Nr XI/82/IX/2025 Rady Miasta Trzebini z dnia 27.02.2025 r., co szczególnie istotne, ponieważ była podstawą do formułowania ustaleń niniejszego planu miejscowego.

Plan realizuje ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego nienaruszalności, zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena nienaruszalności Studium przez ustalenia planu jest dołączona do dokumentacji planistycznej.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130) w uzasadnieniu do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się w szczególności wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy. Zgodnie zaś z nowelizacją wyżej wymienionej ustawy w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planów wszczętych po dniu wejścia w życie wyżej wymienionej zmiany tj. 24 września 2023 roku nie sporządza się prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, o której była mowa w art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognoza pełniła funkcję informacyjną i wskazywała w sposób szczegółowy możliwość uzyskania dochodów i wydatków związanych bezpośrednio z uchwaleniem planu. Nie mniej biorąc pod uwagę powyższy obowiązek wskazania skutków finansowych uchwalenia planu wskazuje się na możliwość uzyskania dochodów z tytułu renty planistycznej, związanych z uruchomieniem nowych terenów przeznaczonych pod atrakcyjne formy zabudowy, możliwość uzyskania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości oraz dochodów z tytułu zbycia nieruchomości gminnych. Co do zasady zgodnie z załącznikiem do uchwały stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miasta w Trzebini o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w planie nie wskazuje się konkretnych inwestycji w tym zakresie. Należy jednak podkreślić, że uruchomienie tak znacznych terenów pod zabudowę związane będzie z kosztem realizacji infrastruktury technicznej w tym z budową dróg

publicznych. W tym zakresie wiązać się to będzie również z koniecznością wykupienia nieruchomości pod przedmiotowe inwestycje, wszędzie tam gdzie przebiegają one przez grunty niebędące własnością gminy Trzebinia. Należy jednak przyjąć, że horyzont tych inwestycji będzie miał charakter sukcesywny tj. w miarę pozyskiwania kolejnych środków i potrzeb w tym zakresie. Plan natomiast nie zakłada obniżenia wartości nieruchomości i nie zakłada uniemożliwienia wykorzystania nieruchomości w sposób dotychczasowy, tym samym nie powinien wywoływać skutków o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.