

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ZABIERZÓW**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Karniowice w gminie Zabierzów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zmianami), z uwzględnieniem art. 66 ust. 2 przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 poz. 609 ze zm.), Rada Gminy Zabierzów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **sołectwa Karniowice** nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów przyjętego uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r. oraz uchwałą, co następuje:

**§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Karniowice w gminie Zabierzów**, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.** Plan obejmuje obszar określony na załączniku graficznym do uchwały Nr XLIX/433/14 z dnia 19 września 2014 r., o powierzchni 478,2 ha, w granicach administracyjnych sołectwa Karniowice.

**DZIAŁ I.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 4. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **terenie** – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które dla danego terenu jest ustalone jako jedyne lub przeważające;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowe, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie powodujący z nim kolizji i dopuszczony na wyznaczonym terenie na warunkach określonych w niniejszym planie;
- 4) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego wszystkich budynków (istniejących i projektowanych), zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, liczoną po obrysie ścian zewnętrznych największych kondygnacji;
- 6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział wielkości powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 7) **intensywności zabudowy** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku;

- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego, rozumianego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do terenu, dla terenów oznaczonych symbolem US, ZP, ZL, ZLL, Z;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dla pozostałych obiektów budowlanych należy przez to rozumieć wysokość od poziomu istniejącego terenu do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie można sytuować nowych lub rozbudowywanych budynków; dopuszcza się wysunięcie przed tę linię nadziemnych części budynków jak: okapy, schody, pochylnie, rampy itp.;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd;
- 14) **dojazdach** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dojazdy wewnętrzne o szerokości dojazdu min. 5 m, służebne przejazdy o szerokości min. 3 m oraz służebne przechody i przejazdy o szerokości min. 4,5 m zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów budowlanych;
- 15) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć funkcję usługową jako działalność gospodarczą dopuszczoną na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych;
- 16) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień wejścia w życie planu oraz zabudowę posiadającą ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie z zaświadczeniem o niewniesieniu sprzeciwu na dzień wejścia w życie planu;
- 17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej oraz obiekty usługowe służące realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 18) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe stanowiące działalność nieuciążliwą w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz w zakresie: nauki, służby zdrowia, obsługi bankowej, usług biurowych, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu i rekreacji;
- 19) **usługach drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem, przetwórstwem rolno-spożywczym oraz nie stwarzających uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji;
- 20) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć boiska sportowe, pola golfowe, minigolf, urządzone miejsce na ognisko, urządzone miejsca do odpoczynku (w tym place zabaw), wiaty, ścieżki zdrowia, punkty i platformy widokowe itp.;
- 21) **obiekty sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: kąpieliska, stadiony, otwarte baseny kąpielowe oraz obiekty towarzyszące (typu recepcja, kasa, szatnie, zaplecze techniczne), pola namiotowe, siłownie, parki linowe, skateparki;
- 22) **uzbrojeniu terenu** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 23) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i gaz, odprowadzania i podczyszczania ścieków, wód opadowych, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

- 24) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 25) **obszarze rewitalizacji** – należy przez to rozumieć obszar zgodnie z Uchwałą nr XIX/191/16 Rady Gminy Zabierzów z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie: wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Zabierzów, działania w zakresie kształtowania krajobrazu obejmującego obszar rewitalizacji zgodnie z ustawą o rewitalizacji;
- 26) **obszarze zdegradowanym** – należy przez to rozumieć obszar zgodnie z Uchwałą nr XIX/191/16 Rady Gminy Zabierzów z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie: wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Zabierzów, działania w zakresie wieloletnich zadań budowlanych i konserwatorskich mających na celu poprawę stanu i sposobu użytkowania obiektów oraz przeciwdziałanie ich degradacji ustalone są w Gminnym Programie Rewitalizacji;
- 27) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 28) **przepisach ustawy o ruchu drogowym** – należy przez to rozumieć ustawę „Prawo o ruchu drogowym”.

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

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

§ 5. Plan nie ustala sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 6. 1. Plan nie ustala obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

- 1) dla terenu **1MN - 5MN** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 2) dla terenu **1MN1 - 9MN1, 1MW** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) dla terenu **1MN2 - 12MN2** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 4) dla terenu **1MNU - 11MNU** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) dla terenu **12MNU** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) dla terenu **1MN3U, 2MN3U** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 7) Dla terenu **1U, 2U** ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 8) dla terenu **1UMZP** ustala się:
- a) minimalna wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 9) dla terenu **1US** ustala się:
- a) minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 10) kąt położenia granic działek w stosunku do istniejących dróg (pasa drogowego) w przedziale 60° do 120°, z uwzględnieniem dostępu do infrastruktury technicznej.

3. Ustala się **zasady dla wyznaczonych w planie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenów **MN, MN1, MN2, MNU, MN3U, MW, U, UMZP** zgodnie z ustaleniami dla tych terenów, o których mowa w **Dziale III. Szczegółowe przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy**:

- 1) do działki powstałej z podziału nieruchomości mającego na celu wydzielenie (odcięcie) części (fragmentu) działki przeznaczonej na cele dróg i ulic wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi planu ustaleń w zakresie minimalnych powierzchni działki, dla poszczególnych rodzajów terenów nie stosuje się;
- 2) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 3) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 4) podział nieruchomości musi zapewnić dojazd do działki oraz możliwość lokalizacji budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) ustala się, iż na jednej nowo wydzielanej działce budowlanej może być lokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. 1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:

- 1) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej geometrii w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 3) w przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej ustaloną w danym terenie, dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania bez możliwości nadbudowy budynku, za wyjątkiem zmiany dachu o kącie nachylenia połączy do 20° na spadzisty, gdzie dopuszcza się możliwość przekrycia budynku dachem dwuspadowym, o jednakowym kącie nachylenia połączy dachowych od 20° do 25°, z zastrzeżeniem, że wysokość budynku musi spełniać wymagania związane z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa lotniczego;
- 4) rozbudowa budynków położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy jest ograniczona do jednorazowego zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy budynku o maksymalnie 20%;
- 5) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeśli odległość ścian zewnętrznych budynku od krawędzi jezdni nie zostanie zmniejszona;

- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych częściowo w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 7) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. W zakresie kształtowania geometrii dachów i realizacji kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

1) dla dachów budynków:

- a) w nowej i nadbudowywanej zabudowie stosuje się dachy dwuspadowe i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych wynoszącym od 37° do 45°; dopuszcza się dla części budynku o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy i do wysokości 3,5 m od atyki lub gzymsu stosowanie dachu płaskiego,
- b) gospodarczych i garażowych stosuje się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 37° do 45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 3,5m do krawędzi atyki lub gzymsu stosowanie dachów płaskich,
- c) kolorystyka pokrycia dachów: ciemna w tonacji czerwono- brązowej, grafitowo-czarnej oraz ciemno-szarej,
- d) ustala się pokrycie dachów dachówkami lub materiałami o fakturze dachówek z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych pokryć typu blacha płaska, blacha na rąbek, itp., (z zastrzeżeniem, że dla dachów płaskich dopuszcza się zastosowania innych technologii pokrycia powierzchni), we wskazanej w lit. c kolorystyce;

2) dla elewacji budynków:

- a) tynk w jasnej kolorystyce (biele, szarości, beże) oraz materiały tradycyjne takie jak: drewno, cegła, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe (takie jak: beton architektoniczny, płyty kompozytowe, szkło),
- b) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych to znaczy o jaskrawych kolorach, fluorescencyjnych, fosforyzujących.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem, że dla tych inwestycji nie obowiązują wysokości zabudowy wskazane w **Dziale III**.

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

1) wymagania w zakresie ogrodzeń:

- a) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w terenach dróg publicznych i wewnętrznych,
- b) przy wznoszeniu ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 2,0 m,
- c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- d) przy lokalizacji ogrodzenia obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych, z zastrzeżeniem, iż wyznaczona linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nie ma zastosowania dla ogrodzeń,
- e) w zakresie lokalizacji ogrodzeń w korytarzach ekologicznych obowiązują zalecenia planów ochronnych parków krajobrazowych;

2) wymagania w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:

- a) w terenach **MNU**, **MN3U**, **U** w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego urządzenia reklamowego o maksymalnej powierzchni 8 m<sup>2</sup>, na elewacji frontowej budynku lub w granicach działki budowlanej, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza,
- b) w pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się lokalizację tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m<sup>2</sup>,

- c) w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy zakazuje się lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów,
- d) nakazuje się zachowanie jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) tablic i urządzeń reklamowych na elewacji budynku,
- e) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących: 7 m,
- f) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na dachach, kalenicach budynków oraz na ogrodzeniach,
- g) dopuszcza się oświetlenie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów wyłącznie światłem o stałym natężeniu; zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów będących źródłem światła takich jak monitory i wyświetlacze LED,
- h) przy lokalizacji reklam obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych, z zastrzeżeniem, iż wyznaczona linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nie ma zastosowania dla tablic i urządzeń reklamowych.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i obiektów urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:
  - a) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
  - b) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - c) sieci elektroenergetycznej do 15 kV (włącznie),
  - d) stacji transformatorowych;
- 2) dojazdów, miejsc postojowych, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) urządzeń służących ochronie przed hałasem;
- 5) obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
- 6) obiektów i urządzeń, służących utrzymaniu wód i regulacji koryt rzek i potoków oraz ochrony przeciwpowodziowej;
- 7) dróg pożarowych;
- 8) tras rowerowych i ciągów pieszych oraz urządzeń i obiektów służących utrzymaniu tych tras.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę sieci wysokiego napięcia EN 220kV.

§ 10. Sposób usytuowania zabudowy w stosunku do dróg, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

**1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN - 5MN**:

- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
- 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
- 3) wzdłuż linii rozgraniczającej drogę KDW, z zastrzeżeniem, że dla drogi 8KDW 4 m od linii rozgraniczającej drogę.

**2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN1 - 9MN1**:

- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
- 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

**3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2 - 12MN2**:

- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

2) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

**4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU – 12MNU**:

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

3) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW, za wyjątkiem 3KDW, gdzie linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca teren od strony linii rozgraniczającej drogę.

**5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN3U, 2MN3U**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L).

**6. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L).

**7. Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1U, 2U**:

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L).

**8. Teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UMZP**:

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

2) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

**9. Teren sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1US**: 6 m od linii rozgraniczającej drogę KD-DG(L).

**10. Tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM – 9RM**:

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

3) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

## **Rozdział 2.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami identyfikacyjnymi:

1) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);

2) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D);

3) **US** – tereny sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt 1-3:

1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZP, US**;

2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **US, U**;

3) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz prawa wodnego:

- 1) obszar Natura 2000 PLH120005 „Dolinki Jurajskie”, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody;
- 2) rezerwat przyrody „Wąwóz Bolechowicki”, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z Zarządzeniem Nr 178 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 04 listopada 1968 r. (M.P. 1968, Nr 50, poz. 345);
- 3) w granicach wyznaczonej na rysunku planu projektowanej otuliny rezerwatu przyrody „Wąwóz Bolechowicki” obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) Park Krajobrazowy „Dolinki Krakowskie”, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z Uchwałą Nr XV/247/11 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małop. 2011, Nr 583, poz. 6624) oraz Uchwały nr XX/276/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolinki Jurajskie PLH120005;
- 5) otulina parku krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy”, gdzie obowiązują zasady ochrony określone w Uchwale Nr XLVII/664/21 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 07 grudnia 2021 r., poz. 7242) oraz Uchwały nr XXXVIII/575/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Sanki PLH 120059 (Dz. Urz. Woj. Małop. rok 2017, poz. 4991);
- 6) w wyznaczonych na rysunku planu granicach GZWP ustala się ochronę głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 326 Zbiornik Częstochowa (E) poprzez stosowanie ograniczeń wynikających z przepisów Ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r.;
- 7) w strefie (cały obszar planu) ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawy obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie;
- 8) w wyznaczonym terenie odwadniania (cały obszar planu) należących do Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 131, ochronę terenów odwadniania ustala się poprzez stosowanie ograniczeń wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 9 października 2019 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i jednolitych części wód podziemnych (Dz.U. 2019 poz. 2147).

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się zachowanie bioróżnorodności poprzez:

- 1) zachowanie zieleni nieurządzonej oraz urządzonej;
- 2) zachowanie zadrzewień i zakrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych oraz roślinności wodnej i szuwarowej i siedlisk wodnych.
- 3) dopuszczenie lokalizacji przepustów umożliwiających migrację zwierząt;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, o których mowa w par.15 pkt 2 możliwa z uwzględnieniem rozwiązań, które nie będą zaburzać powiązań widokowych na terenie wskazanym w par. 12 ust.1 pkt.1-5 i nie obniżą jego walorów widokowych, ich lokalizacja winna być na obszarach chronionych powiązana z obszarami zabudowy.

2. W zakresie ochrony wód obowiązuje:

- 1) nakaz utrzymania i ochrony wód powierzchniowych śródlądowych poprzez:
  - a) utrzymanie otuliny biologicznej potoków będących dopływami rzeki Rudawy: Kobylanka oraz występującej w otulinie roślinności wodnej i szuwarowej,
  - b) zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych, w tym przy skrzyżowaniach z infrastrukturą drogową;
- 2) nakaz ujęcia i podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do poziomów określonych w przepisach odrębnych;



- 3) utrzymanie drożności istniejących rowów, cieków wodnych i potoków (zarówno oznaczonych jak i nieoznaczonych na rysunku planu);
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieków;
- 5) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów, cieków wodnych i potoków:
  - a) dopuszczenie prowadzenia robót melioracyjnych, remontowych i konserwacyjnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ochronie akustycznej podlegają tereny faktycznie zainwestowane, w ramach przeznaczenia oznaczonego na rysunkach planu symbolami:

- 1) dla terenów **MN, MN1, MN2, UMZP** ustala się kwalifikację jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów **MW** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów **MNU, MN3U** ustala się kwalifikację jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) dla terenów **US, ZP** ustala się kwalifikację jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazanej **§22-§24** dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) nakaz stosowania ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
- 4) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający przekroczenia wartości dopuszczalnych dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, emisji pola elektromagnetycznego.

5. W terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MN, MN1, MN2, MNU, MN3U, MW** ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć z zakresu usług komercyjnych lub/i publicznych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego**

**§ 13. 1.** W granicach obszaru objętego planem znajduje się obszar ochrony konserwatorskiej wpisany do rejestru zabytków i obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiekty podlegające ochronie na mocy planu (obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków) wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:

- 1) obszar ochrony konserwatorskiej wpisany do rejestru zabytków i obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:
  - a) dwór w zespole dworskim (wpis do rejestru zabytków (A-324), **A-656/M** – nowy numer rejestru dla obiektów przeniesionych do księgi rejestru województwa małopolskiego, z dnia 15.11.1971 r.) - 07.01,

- b) kaplica p.w. św. Marii Magdaleny w zespole dworskim (wpis do rejestru zabytków (A-324), **A-656/M** – nowy numer rejestru dla obiektów przeniesionych do księgi rejestru województwa małopolskiego, z dnia 15.11.1971 r.) - 07.02,
  - c) park krajobrazowy w zespole dworskim (wpis do rejestru zabytków (A-324), **A-656/M** – nowy numer rejestru dla obiektów przeniesionych do księgi rejestru województwa małopolskiego, z dnia 15.11.1971 r.) - 07.03,
  - d) budynek gospodarczy w zespole dworskim - 07.04;
- 2) obiekty podlegające ochronie na mocy planu (wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt):
- a) dom - 07.05,
  - b) krzyż - 07.06;
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt. 2 obowiązuje nakaz utrzymania ich historycznego wyglądu, poprzez zachowanie:
- a) gabarytów obiektów,
  - b) kompozycji, w tym skali i proporcji,
  - c) materiałów,
  - d) detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego.
2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:
- 1) 100-55/128, obozowisko jaskiniowe, neolit, epoka brązu, okres wpływów rzymskich, średniowiecze;
  - 2) 100-55/131, osada, epoka kamienia;
  - 3) 101-55/71, ślady osadnictwa, prehistoria, średniowiecze;
  - 4) 101-55/15, ślady osadnictwa, epoka kamienia;
  - 5) 101-55/16, osada, neolit;
  - 6) 100-55/135, ślady osadnictwa, epoka kamienia;
  - 7) 100-55/136, ślady osadnictwa, epoka kamienia;
  - 8) 100-55/137, ślady osadnictwa, epoka kamienia, prehistoria;
  - 9) 100-55/138, osada, ślady osadnictwa, neolit, prehistoria, okres późnorzymski, średniowiecze;
  - 10) 100-55/139, ślady osadnictwa, epoka kamienia;
- gdzie prowadzenie robót budowlanych wymaga postępowania zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 14. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu za pośrednictwem terenów komunikacji, w tym dróg publicznych oznaczonych symbolami:

- 1) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 2) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D).

2. Dopełnieniem układu komunikacyjnego stanowią tereny komunikacji w postaci dróg wewnętrznych **KDW**, drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do terenów rolnych **KDWr** o ustalonych w planie przebiegach oraz dopuszczone dojazdy.

3. Określa się **minimalną ilość miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** i sposób ich realizacji:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MN, MN1, MN2, MW, UMZP, RM**:
  - a) minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej,

- b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w ramach przeznaczenia dopuszczalnego na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MNU, MN3U**:
    - a) minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej,
    - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług realizowane na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
  - 3) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **U, US**: minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
  - 4) miejsca postojowe mogą być lokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **KD-DG(L), KD-DG(D)** jako pasy i zatoki postojowe; parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
  - 5) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, jedno lub wielopoziomowych;
  - 6) parkingi mogą być realizowane w formie terenowych lub podziemnych stanowisk postojowych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej**

**§ 15.** Określa się ogólne zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) realizację urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **R, Z, ZL, ZLL**, z zastrzeżeniem dopuszczenia wg lit. c,
  - c) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków na połaciach dachów budynków, na ścianach budynków lub na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków w sposób niewidoczny z przestrzeni publicznych,
  - d) lokalizację stacji transformatorowych.

**§ 16.** Ustala się szczegółowe zasady **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z możliwością realizacji indywidualnych ujęć wody (studnie);
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych do celów przeciwpożarowych.

**§ 17.** Ustala się następujące zasady **odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych**:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do kanalizacji sanitarnej, z ich sprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Radwanowicach i Niegoszowicach;
- 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączenie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

**§ 18.** Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:

- 1) zasilane z gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia oraz indywidualnych źródeł gazu;

- 2) w oparciu o dotychczasową sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, jej rozbudową i przebudową oraz budowę nowych sieci gazowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjnych lub punktów redukcyjnych.

**§ 19. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) z istniejącej sieci niskiego (0,4 kV) i średniego (15 kV) napięcia poprzez ich utrzymanie, przebudowę i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych sN/nN;
- 3) obowiązuje nakaz kablowania nowobudowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

**§ 20. Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji** w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Obowiązuje nakaz kanalizowania nowobudowanych, rozbudowywanych oraz przebudowywanych linii sieci telekomunikacyjnej.

**§ 21. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze;
- 2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie, spełniające warunki określone w pkt. 2.

### **DZIAŁ III.**

#### **Szczegółowe przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy**

**§ 22. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN – 5MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) istniejące budynki gospodarcze,
  - b) urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub jako garaże wbudowane w budynek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,45;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkaniowych: 9 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki 700 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN1 – 9MN1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) istniejące budynki gospodarcze,
  - b) urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub jako garaże wbudowane w budynek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,35;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkaniowych: 9 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN2 - 12MN2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) istniejące budynki gospodarcze,
  - b) urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub jako garaże wbudowane w budynek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,25;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkaniowych: 9 m,
- b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup>.

**§ 25. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MNU – 12MNU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu,
- b) zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu,
- c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń ust. 3, pkt 2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) istniejące budynki gospodarcze,
- b) urządzenia sportu i rekreacji,
- c) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) usługi wbudowane w budynek mieszkalny z ograniczeniem części usługowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące o powierzchni zabudowy nie większej niż 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,60;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,
- b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że dla terenu 12MNU dopuszcza się minimalną powierzchnię działki: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 26. 1.** Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN3U, 2MN3U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu,
- b) zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu,
- c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt 2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) istniejące budynki gospodarcze,
- b) urządzenia sportu i rekreacji,
- c) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) usługi lokalizować w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny z ograniczeniem części usługowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące o powierzchni zabudowy nie większej niż 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,35;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,
- b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

4. Dla terenu 1MN3U ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że dla terenu 2MN3U dopuszcza się minimalną powierzchnię działki: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1MW.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu,
- b) zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu;
- c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt 2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) istniejące budynki gospodarcze,
- b) urządzenia sportu i rekreacji,
- c) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) usługi lokalizowane w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny;

3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,50;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 12 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 28.1.** Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1U, 2U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług komercyjnych lub usług drobnej wytwórczości wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ograniczeń ust. 3, pkt 3,

c) budynki garażowe,

d) urządzenia sportu i rekreacji,

e) obiekty sportu i rekreacji,

f) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub lokalizować jako budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

3) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy lokalizować z ograniczeniem powierzchni jej zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej do 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);

4) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,60;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 11 m,

b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m,

c) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. d,

d) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>.



**§ 29. 1.** Wyznacza się **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1UMZP**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług komercyjnych lub działalności nieuciążliwej (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków) wraz z uzbrojeniem terenu,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków) wraz z uzbrojeniem terenu,
- c) zieleń urządzona (park, założenia zieleni towarzyszącej obiektom zlokalizowanym na terenie zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ograniczeń ust. 3, pkt 3,
- c) budynki garażowe,
- d) urządzenia sportu i rekreacji,
- e) obiekty sportu i rekreacji,
- f) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) utrzymanie istniejącego zespołu dworskiego;

2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub lokalizować jako budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

3) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy lokalizować z ograniczeniem powierzchni jej zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej do 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);

4) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,70;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych, mieszkalnych: 9 m,
- b) dla pozostałej zabudowy: 9 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

**§ 30. 1.** Wyznacza się **teren sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1US**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) urządzenia sportu i rekreacji w zakresie boisk sportowych, urządzonych miejsc na ognisko, urządzonych miejsc do odpoczynku, placów zabaw, ścieżek zdrowia, punktów i platform widokowych,

- b) obiekty sportu i rekreacji, w zakresie pól namiotowych, siłowni, parków linowych wraz z obiektami towarzyszącymi typu szatnia, recepcja, kasa, zaplecze techniczne,
  - c) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usług komercyjnych w zakresie usług gastronomii wraz z uzbrojeniem terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,30;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m z zastrzeżeniem, że wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

**§ 31. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1RM – 9RM**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
  - b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
  - c) zieleń nieurzadzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,20;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%, z nakazem zachowania zadrzewień, jako terenów zieleni;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

**§ 32. 1.** Wyznacza się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych**, oznaczony na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1RU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa służąca produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
  - b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
  - c) zieleń nieurzadzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,

- b) maksymalny: 0,60;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m.

**§ 33.** 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1R – 13R**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
- b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, inwentarskie).

3. Ustala się zakaz zabudowy.

4. Dopuszcza się:

- 1) realizację dróg dojazdowych do pól, obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
- 2) przebudowę (w tym wymianę istniejącej substancji), nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejącej zabudowy zwiększającą maksymalnie o 20% powierzchnię zabudowy budynku. Obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów **RM**.

**§ 34.** 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1ZP**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) urządzenia sportu i rekreacji.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
- 2) maksymalna wysokość urządzeń: 3,5 m.

**§ 35.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1Z – 3Z**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zieleni nieurządzona;
- 2) pola, łąki, pastwiska, sady.

3. Ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust.4.

4. Dopuszcza się lokalizację dojazdów, obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz urządzeń wodnych.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 98%;
- 2) wysokość obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę: do 5 m.

**§ 36.** 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZL – 3ZL**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) lasy;
- 2) tereny do zalesienia;
- 3) ciek, rowy.

3. Ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem dopuszczenia ust.4.
4. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną.
5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) maksymalny: 0,2,
    - b) minimalny: 0,001;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
  - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 9 m.

**§ 37. 1. Wyznacza się tereny dolesień** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZLL – 6ZLL**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dolesień i lasów.
3. Ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem dopuszczenia ust.4.
4. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną.
5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) maksymalny: 0,2,
    - b) minimalny: 0,001;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 95%;
  - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 9 m.

**§ 38. 1. Wyznacza się teren urządzeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1WZ**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę, budowle i urządzenia obsługi wód;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,01,
    - b) maksymalny: 0,30;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m.

**§ 39. 1. Wyznacza się teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1NO**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków, budowle i urządzenia obsługi przepompowni ścieków i oczyszczalni ścieków;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;

- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,30;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m.

**§ 40. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-DG(L) – 9KD-DG(L).**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej (L);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
  - b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
  - c) ścieżki piesze i rowerowe,
  - d) kładki pieszo-rowerowe,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi 2KD-DG(L), 6KD-DG(L), 7KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – 12 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Szerokość drogi 1KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – do 29 m (ze względu na występowanie drogi na granicy planu), zgodnie z rysunkiem planu.

5. Szerokość drogi 3KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – do 12 m (ze względu na występowanie drogi na granicy planu), zgodnie z rysunkiem planu.

6. Szerokość drogi 4KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – od 10,9 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Szerokość drogi 5KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – od 11,5 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu. 8. Szerokość drogi 8KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – do 16 m (ze względu na występowanie drogi na granicy planu), zgodnie z rysunkiem planu.

8. Szerokość drogi 9KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – do 8,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

9. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

**§ 41. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-DG(D) – 7KD-DG(D).**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej (D);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej, w tym obiekty typu wiaty przystankowe,
  - d) miejsca postojowe,
  - e) ścieżki piesze i rowerowe,
  - f) kładki pieszo-rowerowe,
  - g) zieleń urządzona,
  - h) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDW – 9KDW**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

b) miejsca postojowe,

c) zieleń urządzona,

d) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust.4.

4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 1KDW od 4,5 m do 6 m, 6KDW od 3,4 m do 8 m, 7KDW od 7 m do 14,5 m oraz dla 9KDW – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 43. 1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do terenów rolnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KDWr**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: droga stanowiąca dojazd do terenów rolnych.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 44. Obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej oraz powierzchni stożkowej lotniska Kraków - Balice od istniejącej drogi startowej oraz zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej oraz powierzchni stożkowej lotniska Kraków - Balice od nowej drogi startowej. Na obszarze planu obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej oraz planie generalnym lotniska, a także ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

§ 45. 1. W wyznaczonym zasięgu oddziaływania strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 220 kV (licząc po 25 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), zakazuje się lokalizacji nowych budynków przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowania terenów w strefie oddziaływania od linii 220 kV, z uwzględnieniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

2. W ramach informacji podaje się, iż warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów usytuowanych w zasięgu pasa technologicznego linii 220 kV wskazują na konieczność uzgodnienia z właścicielem linii:

1) warunków lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych w pasie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 220 kV (licząc po 25 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi);

2) warunków rozbudowy oraz przebudowy istniejących obiektów budowlanych usytuowanych w pasie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 220 kV (licząc po 25 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi).

§ 46. W granicach obszaru objętego planem występuje aktywne osuwisko, gdzie w celu ochrony zabudowy na terenach o mało korzystnych warunkach dla celów budowlanych i trudnych warunkach posadwienia i realizacji inwestycji obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

**DZIAŁ V.**  
**Przepisy końcowe**

§ 47. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 48. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy