

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Niegoszowice 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. 977z póź.zm.) 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 Niegoszowice** 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 uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Niegoszowice 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/436/14 z dnia 19 września 2014 r., o powierzchni 238,5 ha, w sołectwie Niegoszowice.

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 ZPU, Z, WS, US;
- 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) **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.;
- 20) **obiektach 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;
- 21) **uzbrojeniu terenu** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 22) **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;
- 23) **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;

- 24) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 25) **infrastrukturze kolejowej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 26) **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** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki – 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 2) dla terenu **1MN2, 2MN2, 4MN2 – 7MN2** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) dla terenu **1MN3** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 4) dla terenu **1MNU – 8MNU** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki – 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) dla terenu **9MNU – 10MNU** ustala się:
 - c) minimalna wielkość działki – 800 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) dla terenu **1MN2U, 3MN2U – 6MN2U** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 7) dla terenu **2MN3U** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 8) dla terenu **1U - 7U** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 9) dla terenu **1UMZP** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

- 10) dla terenu **1US, 2US, 1ZPU** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 11) dla terenu **1P/U** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 12) dla terenu **1NO** ustala się: minimalna wielkość działki – 200 m², minimalna szerokość frontu działki – 8 m;
- 13) 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, MN2, MN3, MNU, MN2U, MN3U, U, UMZP, US, P/U** 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 wyznaczonych 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 połąci do 20 stopni na spadzisty, gdzie dopuszcza się możliwość przekrycia budynku dachem dwuspadowym, o jednakowym kącie nachylenia połąci 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 m².

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 odbłaskowych 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 **MN, MN2, MN3, MNU, MN2U, MN3U, U, P/U** w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego urządzenia reklamowego o maksymalnej powierzchni 8 m², 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 m²,
- 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.

§ 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, rozbudowę sieci wysokiego ciśnienia DN 125 PN 6,3 MPa.

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

1. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2, 2MN2, 4MN2 – 7MN2**:

- 1) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);
- 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
- 3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

3. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN3**, 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

4. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU – 10MNU**:

- 1) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);
- 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

- 3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
- 4) 10 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy TK lub 20 m od osi skrajnego toru.

5. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN2U, 3MN2U- 6MN2U**:

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

6. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN3U**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

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

- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
- 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
- 3) 10 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy TK lub 20 m od osi skrajnego toru.

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) 10 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy TK lub 20 m od osi skrajnego toru.

9. **Tereny sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1US – 2US**:

- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
- 2) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1KD-DK(GP).

10. **Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**:

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

11. **Tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM - 5RM**:

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

12. **Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych** oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU**:

- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
- 2) 10 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy TK lub 20 m od osi skrajnego toru.

13. **Teren zieleni z usługami towarzyszącymi** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZPU**:

- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
- 2) 15 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy zbiorczej 2KD-DP(Z).

14. **Teren urządzeń przesyłania i oczyszczania ścieków** oznaczony na rysunku planu symbolem **1NO**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

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-DK(GP)** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP), **KD-DK(GP)/KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego i dróg publicznych klasy lokalnej (GP/L), **KD-DK(GP)/KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego i dróg publicznych klasy dojazdowej (GP/D), **KD-DP(Z)** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z), **KD-DP(Z))/ KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej i dróg publicznych klasy dojazdowej (Z/D),

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

- 2) **ZPU** – tereny zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi, gdzie obowiązuje nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej jako towarzyszącej małej architektury;
- 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 **US, ZPU**;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przykrycia 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) Tenczyński Park Krajobrazowy oraz otulina parku krajobrazowego, 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);
- 2) Pomniki przyrody: wiąz szypułkowy, lipa drobnolistna, tulipanowiec amerykański, dąb szypułkowy ustanowione stosownymi decyzjami, dla których obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody;
- 3) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawy, gdzie 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 z późniejszymi zmianami;
- 4) tereny odwadniania należące do Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 131, 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);
- 5) obiekty i urządzenia melioracji wodnych w zakresie ich przebudowy, likwidacji i możliwości wyłączenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów.

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. W zakresie ochrony wód obowiązuje:

- 1) nakaz utrzymania i ochrony wód powierzchniowych śródlądowych poprzez:
 - a) utrzymanie otuliny biologicznej potoków będących dopływami rzeki Rudawy oraz występującej w otulinie roślinności wodnej i szuwarowej,
 - b) zachowanie ciągłości 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.

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

- 1) dla terenów **MN**, **MN2**, **MN3** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenów **MNU**, **MN2U**, **MN3U**, **UMZP** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów **US**, **ZPU** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

5. W granicach obszaru objętego planem w pasie o szerokości 20 m względem linii rozgraniczającej tereny kolejowy **TK**, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach (poprzez między innymi: ekranowanie, stosowanie pasów zieleni izolacyjnej) oraz zapobieganiu powstawania hałasu w środowisku i obniżania jego poziomu tam, gdzie oddziaływanie hałasu może powodować szkodliwe skutki dla ludzkiego zdrowia.

6. 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, infrastruktury technicznej, infrastruktury kolejowej, w tym kolejowych urządzeń radiołączności oraz dla terenu **P/U** z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **§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.

7. W terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MN**, **MN2**, **MN3**, **MNU**, **MN2U**, **MN3U**, **U** 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, obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt chroniony na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiekty podlegające ochronie na mocy planu (obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków) wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:

- 1) obszar ochrony konserwatorskiej wpisany do rejestru zabytków i obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt oraz park krajobrazowy:

- a) dwór z oficyną w zespole dworskim Roztworowskich (wpis do rejestru zabytków A-300 z dnia 29.09.1971 r.) - 09.01,
 - b) park krajobrazowy w zespole dworu Roztworowskich (wpis do rejestru zabytków A-300 z dnia 29.09.1971 r.) - 09.03;
- 2) obiekty podlegające ochronie na mocy planu (wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt):
- a) lamus w zespole dworu Rostworowskich - 09.02,
 - b) dom - 09.04;
- 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. Dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na połaciach dachów budynków, niewidocznych z przestrzeni publicznych z zakazem lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na powierzchniach działek budowlanych lub na ścianach obiektów chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub obiektów podlegających ochronie na mocy planu (obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków).

3. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:

- 1) 101-54/37, ślady osadnictwa, epoka kamienia;
- 2) 101-54/38, ślady osadnictwa, epoka kamienia;
- 3) 101-54/39, ślady osadnictwa, okres wpływów rzymskich, średniowiecze;

– gdzie prowadzenie robót budowlanych wymaga postępowania zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opiece 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-DK(GP)** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP);
- 2) **KD-DK(GP)/KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego i dróg publicznych klasy dojazdowej (GP/D);
- 3) **KD-DK(GP)/KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego i dróg publicznych klasy lokalnej (GP/L);
- 4) **KD-DP(Z)** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);
- 5) **KD-DP(Z)/KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej i dróg publicznych klasy dojazdowej (Z/D);
- 6) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 7) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D).

2. 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, MN2, MN3, 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 m² powierzchni użytkowej usług w ramach przeznaczenia dopuszczalnego na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MNU, MN2U, MN3U**:
- a) minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej,
- b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 m² 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, P/U**: minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m² 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) w terenach zabudowy usługowej oznaczonej symbolami identyfikacyjnymi: **US, ZPU** min.1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, 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;
- 5) miejsca postojowe mogą być lokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **KD-DP(Z), KD-DG(L), KD-DG(D), KD-DP(Z)/KD-DG(D)**, jako zatoki postojowe; parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
- 6) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, jedno lub wielopoziomowych;
- 7) 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**,
 - c) 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 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;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na **teren kolei** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1TK**.

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz są stacje redukcyjne zasilane z gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia oraz indywidualne źródła gazu;
- 2) w oparciu o dotychczasową sieć gazową średniego (z gazociągów średniego ciśnienia oraz indywidualne źródła gazu) i niskiego ciśnienia z zachowaniem strefy kontrolowanej oraz jej rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowych sieci gazowych;
- 3) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 2,5 MPa obowiązuje strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia, dla której sposób zagospodarowania terenów w strefie kontrolowanej winien uwzględniać wymogi określone w przepisach Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 4) 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1MN**.

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) zabudowa usługowa: usługi komercyjne,
 - b) istniejące budynki gospodarcze,
 - c) urzędnia sportu i rekreacji,
 - d) zieleni 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 m².

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1MN2, 2MN2, 4MN2 – 7MN2:

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 m².

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1MN3.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 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 terenów:

- 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: 30%;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,20;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 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 m².

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MNU – 8MNU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 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) urzędnia sportu i rekreacji,
 - c) zieleń urządzona.

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

- 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: dla terenów **1MNU – 8MNU**: minimalna powierzchnia działki: 700 m².

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **9MNU, 10MNU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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) zieleni urządzona.

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

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: 40%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,45;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

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: 800 m².

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN2U, 5MN2U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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) obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie,

d) zieleń urządzona.

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

- 1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) usługi lokalizowane 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: 30%;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,40;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60 ,
- 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:

- 1) dla terenów **5MN2U**: minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 2) dla terenu **1MN2U**: minimalna powierzchnia działki: 800 m².

§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolami identyfikacyjnym **3MN2U**.

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) obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie,
 - d) 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 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: 30%;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,

- b) maksymalny: 0,40;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 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:

- 1) dla terenów **3MN2U**: minimalna powierzchnia działki: 1200 m².

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **4MN2U, 6MN2U**.

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 lokalizowane 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: 30%;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,40;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 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:

- 1) dla terenu **4MN2U**: 1200 m².
- 2) dla terenu **6MN2U**: 800 m².

§ 29. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **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 lokalizowane 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. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 800 m².

§ 30. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1U**, **5U**.

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 25% powierzchni użytkowej budynku lub lokalizować

jako budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 25% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy lokalizować z ograniczeniem powierzchni jej zabudowy do 30% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej do 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego);
- 4) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,70;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych (poza obiekt usług kultu religijnego) – 12 m,
 - b) dla obiekt usług kultu religijnego – 30 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy: 12 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 m².

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **2U, 6U**.

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 jednorodzinną, z zastrzeżeniem ograniczeń ust. 3, pkt. 3,
 - c) budynki garażowe,
 - d) urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) obiekty sportu i rekreacji,
 - f) zieleni urządzona.

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

- 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 jednorodzinną należy lokalizować z ograniczeniem powierzchni jej zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej to 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: 0,70;
 - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 12 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 m².

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **3U, 7U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług komercyjnych lub usług drobnej wytwórczości wraz z uzbrojeniem terenu,
 - b) zabudowa usług publicznych 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 terenów:

- 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 to 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: 0,70;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 12 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 m².

§ 33. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **4U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usług komercyjnych lub usług drobnej wytwórczości wraz z uzbrojeniem terenu,

b) zabudowa usług publicznych 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 terenów:

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 to 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);

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

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,70;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 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 m².

§ 34. 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 lub lokale usług komercyjnych lub działalności nieuciążliwej (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków) wraz z uzbrojeniem terenu,
 - b) lokale mieszkaniowe (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków) wraz z uzbrojeniem terenu,
 - c) zieleni urządzona (park, założenia zieleni towarzyszącej obiektom zlokalizowanym na terenie zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków);

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej,
 - b) budynki garażowe,
 - c) urządzenia sportu i rekreacji,
 - d) obiekty sportu i rekreacji w zakresie parków linowych.

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

- 1) utrzymanie istniejącego zespołu dworskiego;
- 2) lokale magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowane 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;
- 2) zabudowę mieszkaniową należy lokalizować jako wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej to 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);
- 3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,70;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, mieszkalnych – 9 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 9 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1US, 2US**.

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) zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usług komercyjnych w zakresie usług gastronomii wraz z uzbrojeniem terenu,
 - b) zabudowa usług publicznych 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: 12 m, z zastrzeżeniem, że wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

§ 36. 1. Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjno-usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1P/U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa wraz z uzbrojeniem terenu,
 - b) zabudowa produkcyjna wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale lub obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej, produkcyjnej,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze,
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) budynki usługowe, produkcyjne lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie 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 45% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 12 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 12 m.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **IRM – 5RM**.

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.

§ 38. 1. Wyznacza się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1RU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
- b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- c) zieleń nieurządzona.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

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

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1R – 12R**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
- b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- c) park wiejski na terenie 3R, 5R;

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, 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**.

§ 40. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1ZPU**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

1) zieleń urządzona;

2) zabudowa usługowa wraz z uzbrojeniem terenu w zakresie usług gastronomii, turystyki, rekreacji;

3) urządzenia sportu i rekreacji;

4) obiekty sportu i rekreacji.

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

1) zabudowę usługową lokalizować w układzie wolnostojącym z ograniczeniem zabudowy w ilości nie większej niż 20 % powierzchni całkowitej działki budowlanej;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: 0,12%;

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,05,

b) maksymalny: 0,30;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

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

§ 41. 1. Wyznacza się **teren zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1Z – 3Z, 5Z, 6Z**.

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.

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 oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę: do 5 m.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1WS, 2WS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe, śródlądowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane melioracji wodnych;

3. 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 melioracji wodnych: 5 m.

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

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków, budowle i urządzenia obsługi przepompowni ścieków i oczyszczalni ścieków, wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu: obiekty magazynowe towarzyszące obiektom budowlanym infrastruktury technicznej z zakresu gospodarowania odpadami.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,1;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalna wysokość budowli, urządzeń budowlanych: 15 m.

§ 44. 1. Wyznacza się teren kolei, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1TK.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa;
- 2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń obsługi terenów kolejowych – 50 m.

§ 45. 1. Wyznacza się teren komunikacji i transportu, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1KT.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowle i urządzenia obsługi komunikacji i transportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane melioracji wodnych;
- 3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń obsługi komunikacji i transportu – 5 m.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-DK(GP) - 3KD-DK(GP).

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna główna ruchu przyspieszonego (GP);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
 - b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zieleń izolacyjna,
 - e) kładki pieszo-rowerowe.

3. Szerokość drogi 1KD-DK(GP) od 40 m do 102 m, 2KD-DK(GP) od 64 m do 198 m, 3KD-DK(GP) od 21m do 53 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 47. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1KD-DK(GP)/KD-DG(L).

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),
 - b) droga publiczna klasy lokalnej (L);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
 - b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
 - c) kładki pieszo-rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,

e) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi KD-DK(GP)/KD-DG(L) w liniach rozgraniczających od 12 m do 48 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 48. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-DK(GP)/KD-DG(D).

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),

b) droga publiczna klasy dojazdowej (D);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,

b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona,

d) zieleń izolacyjna,

e) kładki pieszo-rowerowe.

3. Szerokość drogi 1KD-DK(GP)/KD-DG(D) w liniach rozgraniczających – od 10 m do 57 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-DP(Z) – 3KD-DP(Z).

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej (Z);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,

b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej:

– obiekty typu wiaty przystankowe

– kioski zintegrowane z wiatami,

d) ścieżki piesze i rowerowe,

e) kładki pieszo-rowerowe,

f) zieleń urządzona,

g) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi 1KD-DP(Z) w liniach rozgraniczających – od 3,5 m dla (ze względu na występowanie drogi na granicy planu) do 10,6 m.

4. Szerokość drogi 2KD-DP(Z) w liniach rozgraniczających – od 17 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Szerokość drogi 3KD-DP(Z) w liniach rozgraniczających – od 18,5 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 50. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej i drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-DP(Z)/KD-DG(D).

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) droga publiczna klasy zbiorczej (Z),
- b) droga publiczna klasy dojazdowej (D);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
- b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
- c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej:

– obiekty typu wiaty przystankowe

– kioski zintegrowane z wiatami,

d) ścieżki piesze i rowerowe,

e) kładki pieszo-rowerowe,

f) zieleń urządzona,

g) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi 1KD-DP(Z)/ KD-DG(D) w liniach rozgraniczających – od 10 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 51. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-DG(L) – 6KD-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), 3KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, za zastrzeżeniem, że dla 1KD-DG(L) od 12m do 22 m, dla 4KD-DG(L) od 11m do 65m, dla 5KD-DG(L) od 29 m do 80 m, dla 6KD-DG(L) od 12 m do 14 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 52. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-DG(D) – 10KD-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 1KD-DG(D), 3KD-DG(D), 4KD-DG(D), 6KD-DG(D), 7KD-DG(D), 8KD-DG(D), 9KD-DG(D) w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

4. Szerokość drogi 5KD-DG(D) w liniach rozgraniczających od 10 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Szerokość drogi 2KD-DG(D) w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Szerokość drogi 10KD-DG(D) w liniach rozgraniczających od 2,5 m do 6 m (ze względu na występowanie drogi na granicy planu), zgodnie z rysunkiem planu.

7. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

DZIAŁ IV.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 53. Część obszaru planu położona jest:

1. W **strefie ochronnej terenu zamkniętego** resortu obrony narodowej (oznaczona na rysunku planu: 3000m), dla której obowiązują ograniczenia ustalone na podstawie zatwierdzonego dnia 04.08.2017 r. oraz 25.04.2019 r. przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych protokołu z prac komisji, powołanej w celu ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego dla wojskowego obiektu technicznego.

2. W **zasięgu strefy ochronnej**, określonej na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 077/76 z dnia 20 listopada 1976 r. tj. pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego o promieniu 3000 m (oznaczona na rysunku planu: 3000m), dla której obowiązują ograniczenia ustalone na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 077/76 z dnia 20 listopada 1976.

3. W **strefie ochronnej terenu zamkniętego** opisanej w decyzji Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. U. MON z 2022 r. poz. 92).

§ 54. Obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni stożkowej lotniska Kraków - Balice od istniejącej drogi startowej 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.

§ 55. Dla oznaczonego na rysunku planu terenu zamkniętego ustalonego na podstawie decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późn. zm.) **oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym** oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu zarządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15).

DZIAŁ V.

Przepisy końcowe

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

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

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Przewodniczący Rady Gminy