

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Młynka 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 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 Młynka** 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 Młynka 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/435/14 z dnia 19 września 2014 r., o powierzchni 117,8 ha, w granicach administracyjnych sołectwa Młynka.

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, ZL, ZLL;
- 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** – 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) **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 - 2MN** ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 700 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

2) dla terenu **1MN2** ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

3) dla terenu **1MN3, 2MN3** ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 2000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

4) dla terenu **1MNU – 13MNU** ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 700 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

5) dla terenu **4MN2U – 6MN2U** ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

6) dla terenu **1MN3U** ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 2000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

7) dla terenu **2U**, ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

8) dla terenu **1US, 2US, 3US, 1ZPU** ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

9) 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** 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, dojazdu, 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 połaci do 20 stopni na spadzisty, gdzie dopuszcza się możliwość przekrycia budynku dachem dwuspadowym, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 25°;
- 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 3,5 m 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 **MNU**, **MN2U**, **MN3U**, **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.

§ 9. 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.

§ 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 – 2MN**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

2. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN3, 2MN3**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

3. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU – 13MNU**.

- 1) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DK(GP);
- 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
- 3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
- 4) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW, za wyjątkiem 2KDW, 3KDW, gdzie linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca teren od strony linii rozgraniczającej drogę.

4. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **4MN2U – 6MN2U**.

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

5. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN3U**: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

6. **Teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**:

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

7. **Tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **2RM – 4RM**: 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 przestrzeni publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami identyfikacyjnymi:

- 1) **KD-DK(GP)** – tereny dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej (GP);
- 2) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 3) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D);
- 4) **US** – tereny sportu i rekreacji;

5) **ZPU** – tereny zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 ustala się:

- 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZPU**, **US**;
- 2) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 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, prawa wodnego, prawo geologiczne i górnicze:

- 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) strefa 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;
- 3) teren odwadniania należący do Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 150, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 15 listopada 2011 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych (Dz. U. Nr 258, poz. 1550).

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 Krzeszówka 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 (dróg i parkingów) do poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) utrzymanie drożności istniejących rowów, cieków wodnych (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:
 - 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** ustala się kwalifikację jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów **MNU, MN2U, MN3U** ustala się kwalifikację jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów **US, ZPU** ustala się kwalifikację jako tereny przeznaczone 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 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, 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.

6. W terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MN, MN2, MN3, MNU, MN2U** lub **MN3U** 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 znajdują się obiekty podlegające ochronie na mocy planu (obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków) wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:

- 1) obiekty podlegające ochronie na mocy planu (wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt): kapliczka - 21.01;
- 2) dla obiektu, o którym mowa w pkt. 1 obowiązuje nakaz utrzymania jego historycznego wyglądu, poprzez zachowanie:
 - a) gabarytów obiektu,
 - 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) 101-54/20 – ślad osadnictwa, osada, epoka kamienia, neolit, kultura łużycka, okres nowożytny;
- 2) 101-54/21 – osada, ślad osadnictwa, schyłkowy paleolit, epoka kamienia, kultura łużycka;
- 3) 101-54/22 – epoka kamienia;
- 4) 101-54/24 – ślady osadnictwa, epoka kamienia, kultura łużycka, średniowiecze;

– 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-DK(GP)** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP);
- 2) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 3) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D);

2. Dopełnieniem układu komunikacyjnego stanowią tereny komunikacji w postaci dróg wewnętrznych **KDW** 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, MN2, MN3, 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, miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz 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 oraz zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **U, US**: 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 oraz 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 wartości 500 kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **R, ZPU, Z, ZL, ZLL**,
 - 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 rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

§ 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) zasilane w oparciu o stację gazową I stopnia w Rudawie i gaz niskiego ciśnienia z zachowaniem strefy kontrolowanej oraz jej rozbudowę i przebudowę 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 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, 2MN**.

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) urządzenia sportu i rekreacji,
 - d) zieleń urządzona.

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

- 1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;

- 2) zabudowa usługowa może być lokalizowana na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym lub na odrębnej działce jako dobudowana do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojący obiekt, przy czym łączna powierzchnia zabudowy w ramach przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub jako garaże wbudowane w budynek;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,45;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych 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 m².

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1MN2**.

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) urzędnia 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN3, 2MN3**.

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: 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: 2000 m².

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1MNU – 13MNU.

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 m².

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 4MN2U, 5MN2U.

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: 1200 m².

§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 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: 1200 m².

§ 28. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN3U**.

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: 2000 m².

§ 29. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **2U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: 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, w zakresie boisk sportowych, urządzonych miejsc do na ognisko, urządzonych miejsc do odpoczynku, placów zabaw, ścieżek zdrowia,
- e) obiekty sportu i rekreacji, w zakresie siłowni, parków linowych
- 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: 40%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usług publicznych: 12 m,
- b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m,
- c) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. e,
- d) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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 terenów:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,30;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%, z nakazem zachowania zadrzewień jako terenów zieleni;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem, że wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

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

§ 31. 1. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3US**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleń urządzona, z zastrzeżeniem ust. 4, pkt 2,
- b) zieleń nieurządzona, z zastrzeżeniem ust. 4, pkt 2,
- c) zalesienia, z zastrzeżeniem ust. 4, pkt 2,
- d) urządzenia sportu i rekreacji, w zakresie boisk sportowych, urządzonych miejsc na ognisko, urządzonych miejsc do odpoczynku (w tym placów zabaw), ścieżek zdrowia, punktów i platform widokowych, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt. 2;

2) przeznaczenie dopuszczalne: wody powierzchniowe.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

3) maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacji: 9 m.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz kształtowania wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenu na tereny zieleni, w tym zalesień, w których można lokalizować urządzenia sportu i rekreacji, w zakresie boisk sportowych, urządzonych miejsc na ognisko, urządzonych miejsc do odpoczynku (w tym placów zabaw), ścieżek zdrowia, punktów i platform widokowych tj. w kierunku rekreacyjno-wypoczynkowym;

2) dopuszcza się możliwość zagospodarowania na tereny zieleni, w tym zalesień, w których dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportu i rekreacji, w zakresie boisk sportowych, urządzonych miejsc na ognisko,

urządzonych miejsc do odpoczynku (w tym placów zabaw), ścieżek zdrowia, punktów i platform widokowych.

§ 32. 1. Wyznacza się **teren hodowlanych gospodarstw rybnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1GR**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stawy rybne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane związane z gospodarką rybną.

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%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **IRM- 4RM**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa wraz z uzbrojeniem terenu.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów:

- 1) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady;
- 2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 3) zieleń nieurządzona.

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

- 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.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1R – 14R**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
 - c) zbiornik retencyjny na terenie planu o symbolu identyfikacyjnym 14R;
- 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**.

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

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) zabudowa usługowa wraz z uzbrojeniem terenu obejmująca budynki obsługi ruchu turystycznego z zapleczem sanitarnym oraz usługami gastronomii;
- 3) urządzenia sportu i rekreacji, w zakresie boisk sportowych, urządzonych miejsc na ognisko, urządzonych miejsc do odpoczynku, placów zabaw, ścieżek zdrowia, punktów i platform widokowych;
- 4) obiekty sportu i rekreacji, w zakresie pól namiotowych, siłowni, parków linowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,30;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do terenu: 80%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 36. 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.

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.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZL – 7ZL**.

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.

§ 38. 1. Wyznacza się **tereny dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZLL – 3ZLL, 5ZLL - 8ZLL**.

- 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.

§ 39. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KD-DK(GP)**.

- 2. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy główna przyśpieszona;
 - 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 1KD-DK(GP) w liniach rozgraniczających – 30 m zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 40. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-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) infrastruktura techniczna,
 - c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej, w tym obiekty typu wiaty przystankowe,
 - e) ścieżki piesze i rowerowe,
 - f) kładki pieszo-rowerowe,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) zieleń izolacyjna.
 - 3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: dla 1KD-DG(L): 12m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-DG(D) – 12KD-DG(D).

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 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,
 - e) ścieżki piesze i rowerowe,
 - f) kładki pieszo-rowerowe,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, dla 6KD-DG(D) od 10 m do 21 m, dla 9KD-DG(D), 11KD-DG(D) min. 1,5m (ze względu na lokalizację drogi na granicy planu), dla 10KD-DG(D), 12KD-DG(D) min. 2 m (ze względu na lokalizację drogi na granicy planu), zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1KDW – 3KDW.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających: od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

DZIAŁ IV.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 43. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, 2,5MPa obowiązuje strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia; sposób zagospodarowania terenów w strefie kontrolowanej winien uwzględniać wymogi określone w przepisach Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r.

DZIAŁ V.

Przepisy końcowe

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

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

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Przewodniczący Rady Gminy