

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZABIERZÓW**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Radwanowice w gminie Zabierzów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 662), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 poz. 1506, poz. 1597), art. 67 ust. 3 pkt 2 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/439/14 Rady Gminy Zabierzów z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Radwanowice w gminie Zabierzów, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów przyjętego uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r. oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów przyjętej uchwałą Nr IX/72/24 Rady Gminy Zabierzów z dnia 29 listopada 2024 r. oraz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Radwanowice 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/439/14 z dnia 19 września 2014 r., o powierzchni ok. 404,8 ha, w sołectwie Radwanowice.

**Dział I.
Ustalenia ogólne**

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

- 1) **teren** – 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 terenu oznaczonego symbolem Z, ZPU, ZP, ZL, ZLL, WS, WZ;
- 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 niewydzielone 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, w tym budynki jako zaplecza boisk sportowych), 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°;

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 - 3MN** ustala się:

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

2) dla terenu **1MN2 – 5MN2** ustala się:

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

3) dla terenu **8MN3** ustala się:

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

4) dla terenu **1MNU – 15MNU** ustala się:

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

5) dla terenu **1MN1U** ustala się:

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

6) dla terenu **2MN2U** ustala się:

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

7) dla terenu **2U, 4U - 6U, 8U** ustala się:

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

8) dla terenu **1UZP - 2UZP** nie ustala się minimalnej wielkości działki i minimalnej szerokości frontu działki ze względu na występowanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków: zespołu dworskiego;

9) dla terenu **3UZP** ustala się:

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

10) dla terenu **1ZPU** ustala się:

- a) minimalna wielkość działki 800 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

11) kąt położenia granic działek w stosunku do istniejących dróg (pasa drogowego) w przedziale 60^0 do 120^0 , 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, MN1U, MN2U, 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 wyznaczonym 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 ład przestrzennego

§ 7. 1. Dla zapewnienia ład 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 nadbudowy spowodowanej zmianą dachu płaskiego na spadzisty oraz nadbudowy spowodowanej zmianą dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 37° na dach spadzisty. W przypadku zmiany dachu płaskiego na spadzisty lub nadbudowy spowodowanej zmianą dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowej mniejszym niż 37° na dach spadzisty dopuszcza się przekrycie budynku dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 37° – 45° z ograniczeniem, że maksymalna wysokość zabudowy nie przekroczy 11 metrów;
- 4) rozbudowa budynków położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy jest ograniczona do jednorazowego zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy budynku o maksymalnie 20%, w trakcie obowiązywania planu;
- 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, z zastrzeżeniem dopuszczenia docieplenia budynku;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych częściowo w liniach rozgraniczających dróg;
- 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 stosowanie dachu płaskiego, a w przypadku budynków użyteczności publicznej, budynków z zakresu obiektów sportu i rekreacji, budynków sportowych w tym obiekty i budynki towarzyszące (typu recepcja, kasa, szatnie, zaplecze techniczne, zaplecze socjalne), hale sportowe, produkcyjne, magazynowe, budynki straży OSP, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dostosowanych do przeznaczenia obiektu. Na terenie oznaczonym symbolem 6U dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 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 stosowanie dachów płaskich,
- c) kolorystyka pokrycia dachów: ciemna w tonacji czerwono-brązowej, grafitowo-czarnej oraz ciemno-szarej, z zastrzeżeniem, że kolorystyka pokrycia dachu w tonacji grafitowo-czarnej i ciemno-szarej nie dotyczy obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obszaru ochrony konserwatorskiej podlegającego ochronie na mocy planu oraz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru, dla których ustalono również ochronę na mocy niniejszego planu,
- 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,
 - na obszarach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie oraz otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie zakaz stosowania pokryć typu blach płaska, blacha na rąbek); we wskazanej w lit. c kolorystyce oraz ograniczeniami lit. e,
- e) zakaz stosowania blachodachówki jako pokrycia dachu obiektów ujętych w ewidencji zabytków;

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), z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych materiałów wykończeniowych takich jak płyty warstwowe, okładziny aluminiowe,
- b) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych to znaczy o jaskrawych kolorach, fluorescencyjnych, fosforyzujących.

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

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

1) wymagania w zakresie ogrodzeń:

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

2) wymagania w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:

- a) w terenach **MNU, MN1U, MN2U, 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, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych, 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) dojeżdż, dojazdów (w tym niewydzielonych), 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 - 3MN**:
 - 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
 - 3) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.
- 2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2 – 5MN2**:
 - 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
 - 3) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.
- 3. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **8MN3**: 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

4. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU – 15MNU**.
- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
 - 3) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW, z wyjątkiem 2KDW, 4KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, gdzie linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca teren od strony linii rozgraniczającej drogi.
5. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN1U**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
6. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN1U**:
- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 2) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.
7. **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **2U, 4U - 6U, 8U**:
- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
 - 3) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW, za wyjątkiem 2KDW, 10KDW, gdzie linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca teren od strony linii rozgraniczającej drogę.
8. **Tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim** oznaczone na rysunku planu symbolem **1UZP - 3UZP**:
- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
 - 2) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.
9. **Tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **4RM – 9RM, 11RM, 12RM, 13RM**:
- 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
 - 3) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.
10. **Teren zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZPU**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L).

Rozdział 2.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 2) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D);
- 3) **ZP, ZPU** – tereny zieleni urządzonej oraz tereny zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi.

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

- 1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **ZPU, ZP**;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem pkt 3;

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) Rezerwat przyrody „Dolina Raławki”, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z Zarządzeniem Nr 135 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 28 lipca 1962 r. (M.P. 1962, Nr 81, poz. 380).
- 2) Park Krajobrazowy Dolinki Krakowskie oraz otulina Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z Uchwałą Nr LXXXI/1192/24 Sejmiku Woj. Małop. z dn. 25 marca 2024 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 03.04.2024 r., poz. 2519) oraz Uchwały nr XX/276/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolinki Jurajskie PLH120005;
- 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, które zostało zmienione Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 r.;
- 4) stanowisko dokumentacyjne „Żyła Porfiru” oraz „Odsłonięcie Martwicy Wapiennej w Dolinie Szklarki”, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z Rozporządzeniem Nr 32 Wojewody Krakowskiego z dnia 16 listopada 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 28, poz. 239);
- 5) tereny głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 326 Zbiornik Częstochowa (E) poprzez stosowanie ograniczeń wynikających z przepisów Ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r.;
- 6) tereny odwadniania należących do Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 131, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania wynikające 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. 2021 poz. 1576).

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) zachowanie potoków będących dopływami rzeki Rudawy;
- 4) zachowanie obszarów dolin rzek;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przepustów umożliwiających migrację zwierząt.

3. W zakresie ochrony wód obowiązuje:

- 1) nakaz ujęcia i podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) utrzymanie drożności istniejących rowów, cieków wodnych i potoków (zarówno oznaczonych jak i nieoznaczonych na rysunku planu);
- 3) dopuszczenia lokalizacji urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne w zakresie ich przebudowy, likwidacji i możliwości wyłączenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
- 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 (w tym dla urządzeń melioracji wodnych), 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;
- 2) dla terenów **MNU**, **MN1U**, **MN2U** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) dla terenu **ZP**, **ZPU** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz ograniczeń wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr LXXXI/1192/24 z dn. 25 marca 2024 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 03.04.2024 r., poz. 2519), gdzie na terenie Parku obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 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**, **MN1U**, **MN2U** 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 **obszary ochrony konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków i obiekty wpisane do rejestru zabytków** wraz z numerem porządkowym opisującym obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz **obszar ochrony konserwatorskiej podlegający ochronie na mocy planu, obiekty podlegające ochronie na mocy planu** (obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków) wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:

- 1) obszary ochrony konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków (strefa ochrony bezpośredniej, strefa ochrony pośredniej) i obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt, gdzie działania inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) dwór w zespole dworskim, ob. Schronisko dla niepełnosprawnych fundacja im. Brata Alberta (wpis do rejestru zabytków A-599 z dnia 30.12.1988 r.) - 11.03,

- b) park krajobrazowy w zespole dworskim, ob. Schronisko dla niepełnosprawnych (wpis do rejestru zabytków A-599 z dnia 30.12.1988 r.) - 11.04,
- c) stajnia w zespole dworskim, ob. Schronisko dla niepełnosprawnych (wpis do rejestru zabytków A-599 z dnia 30.12.1988 r.) - 11.05,
- d) stodoła w zespole dworskim, ob. Schronisko dla niepełnosprawnych (wpis do rejestru zabytków A-599 z dnia 30.12.1988 r.) - 11.06;
- 2) dla obszaru ochrony konserwatorskiej podlegającego ochronie na mocy planu obowiązuje:
- a) nakaz:
- ochrony formy architektonicznej budynku od strony elewacji frontowej, z zastrzeżeniem dopuszczenia lit. c,
 - utrzymanie gabarytów obiektów budowlanych i formy dachu, z zastrzeżeniem dopuszczenia lit. c,
 - użycie tradycyjnych materiałów elewacyjnych, w szczególności takich jak: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno,
 - utrzymanie i odtwarzanie detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego,
- b) zakaz:
- termomodernizacji prowadzącej do zatarcia detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego,
 - umieszczania na elewacjach frontowych urządzeń technicznych tj. anteny, klimatyzatory, kable elektroenergetyczne, przyłącza telekomunikacyjne, kanały kominowe,
 - umieszczania na dachach budynków konstrukcji wsporczych dla urządzeń radio- i telefonicznych o wysokości przekraczającej 0,5 m nad kalenicę lub połać dachu,
 - stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blach,
- c) dopuszczenie:
- rozbudowy, przy czym w sposób nawiązujący do cech stylowych i charakteru obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych w terenie IUZP w strefie ochrony bezpośredniej w obszarze ochrony konserwatorskiej,
 - zmiany kształtu dachu związanej z oświetleniem poddasza lukarnami,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
 - zadaszenia wejść, doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi,
 - zmiany sposobu użytkowania;
- 3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków wprowadza się ochronę na mocy planu, gdzie obowiązują zasady ochrony zabytków:
- a) nakaz:
- ochrony zgodnie ze stanem historycznym istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego
 - ochrony bryły i gabarytów budynku, geometrii dachu, materiału pokrycia dachu, kolorystyki budynku, materiału wykończeniowego i wystroju elewacji, kompozycji,
- b) zakaz:
- termomodernizacji prowadzącej do zatarcia detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego
 - umieszczania na elewacjach urządzeń technicznych tj. anteny, klimatyzatory, kable elektroenergetyczne, przyłącza telekomunikacyjne, kanały kominowe
 - umieszczania na dachach budynków konstrukcji wsporczych dla urządzeń radio- i telefonicznych o wysokości przekraczającej 0,5 m nad kalenicę lub połać dachu
 - stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blach;
- 4) obiekty podlegające ochronie na mocy planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:

a) kapliczka

- 11.01,

- b) krzyż przydrożny - 11.02,
 - c) młyn z domem w zagrodzie młynarskiej - 11.07,
 - d) budynek gospodarczy w zagrodzie młynarskiej - 11.08,
 - e) stodoła w zagrodzie młynarskiej - 11.09,
 - f) spichlerz w zagrodzie nr 17 - 11.10,
 - g) figura -11.11,
 - h) figura -11.12,
 - i) krzyż upamiętniający pacyfikację wsi Radwanowice -11.13;
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 obowiązuje nakaz utrzymania ich historycznego wyglądu, poprzez zachowanie:
- a) bryły i gabarytów obiektów,
 - b) kompozycji, w tym skali i proporcji,
 - c) materiałów,
 - d) detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego.
2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:
- 1) 100-54/111, osada, neolit;
 - 2) 100-54/112, osada, neolit;
 - 3) 100-54/113, ślady osadnictwa, neolit;
 - 4) 100-54/114, ślady osadnictwa, neolit;
 - 5) 100-54/115, osada, neolit;
 - 6) 100-54/116, ślady osadnictwa, neolit;
 - 7) 100-54/117, ślady osadnictwa, neolit;
 - 8) 100-54/118, ślady osadnictwa, neolit;
 - 9) 100-54/119, ślady osadnictwa, neolit;
 - 10) 100-54/120, ślady osadnictwa, neolit;
 - 11) 100-54/121, ślady osadnictwa, średniowiecze;
 - 12) 100-54/122, ślady osadnictwa, średniowiecze;
 - 13) 100-54/123, ślady osadnictwa, średniowiecze;
 - 14) 100-54/124, ślady osadnictwa, epoka kamienia;
 - 15) 100-54/125, ślady osadnictwa, osada, mezolit, neolit;
 - 16) 100-54/126, ślady osadnictwa, mezolit, neolit;
 - 17) 100-54/127, osada, neolit, wczesna epoka brązu;
 - 18) 100-54/128, osada, neolit;
 - 19) 100-54/129, osada, ślady osadnictwa, neolit, epoka brązu, wczesna epoka żelaza, późny okres wpl. rzymskich, średniowiecze;
 - 20) 100-54/130, osada, wczesne średniowiecze;
 - 21) 100-54/131, osada, neolit, epoka brązu, późny okres wpl. rzymskich;
 - 22) 100-54/132, osada, neolit;
- gdzie prowadzenie robót budowlanych wymaga postępowania zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

2. Dopełnienie układu komunikacyjnego stanowią tereny komunikacji w postaci dróg wewnętrznych **KDW**.

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 2 miejsca postojowe lub miejsca 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 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MNU, MN1U, MN2U**:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe lub miejsca 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 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **U, UZP i ZPU**: minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
- 4) miejsca postojowe mogą być lokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **KD-DG(L), KD-DG(D)** jako pasy i zatoki postojowe; parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
- 5) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, jedno lub wielopoziomowych;
- 6) parkingi mogą być realizowane w formie terenowych lub podziemnych stanowisk postojowych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

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

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) realizację urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o **mocy nieprzekraczającej 500 kW**, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **R, Z, ZLL, ZL** oraz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych, z uwzględnieniem rozwiązań, które nie będą zaburzać powiązań widokowych na terenie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie i nie obniżą jego walorów widokowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych w postaci urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych wyłącznie na elewacjach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obszarze ochrony konserwatorskiej podlegającego ochronie na mocy planu, z zastrzeżeniem lit. d i lit. e,

- d) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na połaciach dachów budynków, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obszarze ochrony konserwatorskiej podlegającego ochronie na mocy planu, w sposób niewidoczny z przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) zakaz wyłączenia dopuszczenia wskazanego w lit c i lit d do lokalizacji paneli fotowoltaicznych na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz w terenie 1UZP-2UZP na gruncie w obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości w granicach strefy ochrony bezpośredniej,
- f) 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 komunalnych w Radwanowicach i Niegoszowicach;
- 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez 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) zaopatrzenie w gaz w oparciu o dotychczasową sieć gazową średniego i 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 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 emisję 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 – 3MN**.

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) zabudowa usługowa: usługi komercyjne,
 - b) budynki gospodarcze w ramach zabudowy usługowej,
 - c) urządzenia sportu i rekreacji,
 - d) zieleni urządzona.

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

- 1) budynki mieszkalne lokalizować 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 lokalizować w układzie wolnostojącym lub jako garaże wbudowane w budynek;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,45;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 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 **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN2 – 5MN2**.

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) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) zieleni urządzona.

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

- 1) budynki mieszkalne lokalizować w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki garażowe lokalizować 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: 0,25;

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: 1200 m²;

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **8MN3**.

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) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) zieleni urządzona.

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

- 1) budynki mieszkalne lokalizować w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki garażowe lokalizować 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 – 15MNU**.

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) budynki gospodarcze w ramach zabudowy usługowej,
- b) urządzenia sportu i rekreacji,
- c) zieleni urządzona.

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

- 1) budynki lokalizować 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 lokalizować 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: 30%;
- 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1MN1U.

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) budynki gospodarcze w ramach zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) zieleni urządzona.

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

- 1) budynki lokalizować w układzie wolnostojącym;
- 2) usługi lokalizować w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny z ograniczeniem części usługowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące o powierzchni zabudowy nie większej niż 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) budynki garażowe lokalizować w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,

- b) maksymalny: 0,50;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 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.

§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 2MN2U.

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) budynki gospodarcze w ramach zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) budynki lokalizować w układzie wolnostojącym;
- 2) usługi lokalizować w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny z ograniczeniem części usługowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące o powierzchni zabudowy nie większej niż 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 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 tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 2U, 5U.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług komercyjnych wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3 pkt 2;
- 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) zieleni urządzona.

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

1) budynki lokalizować 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 jednorodziną należy lokalizować z ograniczeniem powierzchni jej zabudowy do 30% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub jako wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej do 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego);

4) budynki garażowe lokalizować 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: 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.

§ 29. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 6U.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług komercyjnych wraz z uzbrojeniem terenu,
- b) zabudowa usług publicznych wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3 pkt 2;
- 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 lokalizować 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 jako wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej do 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego);

4) budynki garażowe lokalizować 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: 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.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 4U, 8U.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usług komercyjnych wraz z uzbrojeniem terenu,

b) zabudowa usług publicznych wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3 pkt 2,

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 lokalizować 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 do 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);
- 4) budynki garażowe lokalizować w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,60;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 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.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust.3: minimalna powierzchnia działki: 1000 m².

§ 31. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1UZP.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług komercyjnych (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dawnego folwarku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków) wraz z uzbrojeniem terenu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) zieleń urządzona (park, założenia zieleni towarzyszącej obiektom zlokalizowanym na terenie zespołu dawnego folwarku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków), z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) w strefie ochrony bezpośredniej zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzona.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,70;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 12 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskiego**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **2UZP, 3UZP**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej, z zastrzeżeniem ograniczeń ust. 3 pkt 2;
- b) budynki garażowe,
- c) urządzenia sportu i rekreacji,
- d) zieleń urządzona.

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

1) budynki lokalizować 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) budynki garażowe lokalizować 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: 12 m,
- b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **4RM – 9RM, 11RM- 13RM**.

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

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów:

- a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
- b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- c) 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 – 7R, 9R – 12R**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

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

3. Ustala się zakaz zabudowy.

4. Dopuszcza się:

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

§ 35. 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 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;
- 4) obiekty sportu i rekreacji, w zakresie pól namiotowych, terenowych siłowni, parków linowych.

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

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

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

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zieleń urządzona;
 - 2) urządzenia sportu i rekreacji w zakresie urządzonych miejsc na ognisko, urządzone miejsca do odpoczynku (w tym place zabaw), wiaty.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%;

2) maksymalna wysokość urządzeń: 3,5 m.

§ 37. 1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1Z**.

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

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

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

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

4. Dopuszcza się lokalizację dojazdów niewydzielonych, 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.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZL – 4ZL**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) lasy;
- 2) tereny do zalesienia;
- 3) cieki, 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) minimalny: 0,001,
 - b) maksymalny: 0,2;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZLL – 12ZLL, 14ZLL – 40ZLL**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: 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) minimalny: 0,001,

- b) maksymalny: 0,2;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane melioracji wodnych.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,001,
 - b) maksymalny: 0,2;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych melioracji wodnych: 5 m.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1WZ - 2WZ**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty budowlane infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w wodę, budowle i urządzenia obsługi wód.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,3;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 20%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów: 5m.

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

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 2) budowle i urządzenia obsługi przepompowni ścieków i oczyszczalni ścieków.

3. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń obsługi wód: 5m.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L), oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KD-DG(L) – 4KD-DG(L)**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 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,

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

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- 1) dla 1KD-DG(L) - 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla 2KD-DG(L) od 8,5 m do 15 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KD-DG(L) - 15 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KD-DG(L) od 8 m do 12m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 44. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D), oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1KD-DG(D) – 8KD-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,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) ścieżki piesze i rowerowe,
 - f) kładki pieszo-rowerowe,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, z zastrzeżeniem, że dla drogi 3KD-DG(D) 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1KDW – 13KDW.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- a) dla 1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla 2KDW, 6KDW – od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla 7KDW – od 3,5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- d) dla 8KDW – od 8 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- e) dla 13KDW – od 4,7 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

Dział IV.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 46. W wyznaczonym zasięgu oddziaływania strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 220kV relacji Lubocza-Siersza 1, Lubocza-Siersza 2 (licząc po 25 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), zagospodarowania terenów w strefie oddziaływania od linii 220 kV, z uwzględnieniem zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448), gdzie ustala się zakaz budowania budynków mieszkalnych i lokalizowania terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

§ 47. W granicach obszaru objętego planem występują osuwiska aktywne okresowo oraz osuwiska nieaktywne, gdzie w celu ochrony zabudowy na terenach o mało korzystnych warunkach dla celów budowlanych i trudnych warunkach posadowienia i realizacji inwestycji obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

Dział V.

Przepisy końcowe

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

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

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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