

Wyłożenie_ listopad 2021 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Brzoskwinia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn zm.) Rada Gminy Zabierzów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości dla sołectwa Brzoskwinia 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 dla sołectwa Brzoskwinia**, 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) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

§ 3. Plan obejmuje obszar określony na załączniku graficznym do uchwały Nr XLIX/432/14 z dnia 19 września 2014 r., o powierzchni 696,7 ha, w granicach administracyjnych sołectwa Brzoskwinia.

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, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie powodując z nim kolizji i dopuszczone 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) **intensywność 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 biologicznie czynnej, rozumianej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w powierzchni działki budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość od poziomu istniejącego terenu do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego. W odniesieniu do budynków ich wysokość należy rozumieć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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, 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 objekty 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 objekty 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), ścieżki zdrowia, punkty i platformy widokowe itp.;
- 20) **obiektach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć kąpieliska, otwarte baseny kąpielowe oraz objekty towarzyszące (typu recepcja, kasa, szatnie, zaplecze techniczne), pola namiotowe, siłownie, parki linowe, skateparki, góra saneczkowo – rowerowa, amfiteatr itp.;
- 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 i związane z nimi objekty 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.

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 - 13MN** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 2) dla terenu **1MN1 - 17MN1** ustala się:
 - c) minimalna wielkość działki - 700 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) dla terenu **1MN2 – 8MN2** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 4) dla terenu **1MN3 – 2MN3, 12MN3 – 14MN3, 17MN3** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 5) dla terenu **1MNU – 30MNU** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki 700 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) dla terenu **1MN1U – 4MN1U** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 7) dla terenu **1MN2U – 2MN2U** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 8) dla terenu **1MN3U** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 9) Dla terenu **2U, 5U** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 10) dla terenu **3U, 4U** ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 11) dla terenu **1US** ustala się: minimalna wielkość działki - 800 m²;
- 12) kąt położenia granic działek w stosunku do istniejących dróg (pasa drogowego) w przedziale 60⁰ do 120⁰, z uwzględnieniem dostępu do infrastruktury technicznej.

2. Ustala się **zasady dla wyznaczonych w planie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenów MN, MN1, MN2, MN3, MNU, MN1U, 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 ład przestrzennego

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

- 1) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych terenów, zastrzeżeniem pkt. 9;
- 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 płaskiego na spadzisty. W przypadku zmiany dachu płaskiego na spadzisty dopuszcza się przekrycie 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) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 9) 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 35° do 45°; dopuszcza się dla części budynku do wysokości 4,5 m do krawędzi attyki stosowanie dachu płaskiego,
 - b) gospodarczych i garażowych stosuje się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 35 do 45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m do krawędzi attyki stosowanie dachów płaskich,
 - c) kolorystyka pokrycia dachów: ciemna w tonacji czerwono- brązowej, grafitowo-czarnej oraz ciemno-szarej; dopuszcza się innego koloru pokrycia na dachach płaskich,
 - d) ustala się pokrycie dachów dachówkami lub materiałami o fakturze dachówek, we wskazanej w lit. c kolorystyce;

2) dla elewacji budynków:

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

§ 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;

2) wymagania w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:

- a) w terenach **MNU**, **MN1U**, **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) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów świetlnych i podświetlanych,
- h) przy lokalizacji reklam obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych, z zastrzeżeniem iż wyznaczona linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nie ma zastosowania dla tablic i urządzeń reklamowych.

§ 9. 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;

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) 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 - 13MN**:
 - 1) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);
 - 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
 - 4) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.
2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN1 - 17MN1**:
 - 1) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);
 - 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
 - 4) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.
3. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2 - 8MN2**:
 - 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.
4. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN3 - 2MN3, 12MN3 - 14MN3, 17MN3**:
 - 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.
5. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU - 30MNU**.
 - 1) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);
 - 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
 - 4) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.
6. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN1U - 4MN1U**:
 - 1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
 - 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).
7. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2U - 2MN2U**.
 - 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.
8. **Tereny 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).

9. **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **2U, 5U**:

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

10. **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **3U, 4U**:

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

11. **Tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **2RM – 10RM**:

- 1) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);
- 2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);
- 3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);
- 4) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

Rozdział 2.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) **KD-DK(A)** – tereny autostrady (A);
- 2) **KD-DK(A)/KD-DP(Z)** - tereny autostrady i tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);
- 3) **KD-DK(A)/KD-DG(L)** – tereny autostrady i tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 4) **KD-DP(Z)** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);
- 5) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 6) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D);
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **US** – tereny sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt. 1-8:

- 1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZP** i **US**;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) Tenczyński Park Krajobrazowy, gdzie obowiązują zasady ochrony określone rozporządzeniem Wojewody Małopolskiego nr 83/06 z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2006 r., Nr 655, poz. 3999) oraz uchwałą nr XXXVIII/575/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 3 lipca 2017 roku 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) pomnik przyrody „Źródło Brzoskwini”, gdzie obowiązują zasady ochrony określone rozporządzeniem Nr 14/02 Wojewody Małopolskiego z dnia 31 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2002 r., Nr 22, poz.431);
- 3) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Sanki, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia

7 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Sanki na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie;

4) 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.

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 oznaczonych symbolem **WS** poprzez:
 - a) utrzymanie otuliny biologicznej rzeki oraz występującej w otulinie roślinności wodnej i szuwarowej,
 - b) zachowanie ciągłości cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolami **WS**, 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 i potoków (zarówno oznaczonych jak i nieoznaczonych na rysunku planu);
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieków,
- 5) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów, cieków wodnych i potoków:
 - a) dopuszczenie prowadzenia robót melioracyjnych, remontowych i konserwacyjnych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów **MN, MN1, MN2, MN3** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów **MNU, MN1U, MN2U, MN3U** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) dla terenów **5U** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla terenów **US** i **ZP** 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;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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) zakazu 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, MN1, MN2, MN3, MNU, MN1U, MN2U, 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 kultur współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na mocy planu, wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:

- 1) obiekty chronione (z numerem porządkowym opisującym obiekt):
 - a) krzyż przydrożny - 06.01,
 - b) krzyż przydrożny - 06.02;
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt. 1 obowiązuje nakaz utrzymania ich historycznego wyglądu, poprzez zachowanie:
 - a) gabarytów obiektów,
 - b) kompozycji, w tym skali i proporcji,
 - c) materiałów,
 - d) detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego.

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

- 1) 102-54/104 - cmentarzysko, kultura łużycka, V okres epoki brązu;
- 2) 102-54/105 - schronisko, epoka kamienia;
- 3) 102-54/106 - schronisko, epoka kamienia;
- 4) 102-54/107 - pracownia kamieniarska, paleolit schyłkowy – neolit;
- 5) 102-54/109 - kompleks pracowni kamieniarskich, ślad osadnictwa, paleolit/neolit, epoka brązu – żelaza;
- 6) 102-54/110 - ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- 7) 102-54-111 - pracownia kamieniarska, paleolit schyłkowy;
- 8) 102-54/112 - pracownia kamieniarska, paleolit schyłkowy;
- 9) 102-54/113 - ślady osadnictwa, epoka kamienia, epoka brązu, kultur łużycka, epoka żelaza;
- 10) 102-54/114 - ślady osadnictwa, epoka kamienia, kultura łużycka, epoka brązu, XII-XIV, średniowiecze;
- 11) 102-54/115 - ślady osadnictwa, epoka kamienia, XIV-XVI, średniowiecze;
- 12) 102-54/116 - osada, kultura lendzielska, neolit;
- 13) 102-54/117 - ślad osadnictwa, osada, epoka kamienia, wczesna epoka brązu, epoka żelaza;
- 14) 102-54/118 - ślad osadnictwa, osada, epoka kamienia, wczesna epoka brązu, epoka żelaza;
- 15) 102-54/119 - ślad osadnictwa, neolit;
- 16) 102-54/120 - ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- 17) 102-54/121 - ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- 18) 102-54/122 - ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- 19) 102-54/123 - ślad osadnictwa, epoka kamienia, późne średniowiecze;
- 20) 102-54/124 - ślad osadnictwa, epoka kamienia;

21) 102-54/125 - ślady osadnictwa, schronisko, epoka kamienia, wczesne średniowiecze;

22) 102-54/126 - ślady osadnictwa, epoka kamienia, prehistoria;

– gdzie prowadzenie robót budowlanych wymaga postępowania zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu za pośrednictwem dróg publicznych oznaczonych symbolami:

- 1) **KD-DK(A)** – tereny autostrady (A);
- 2) **KD-DK(A)/ KD-DP(Z)** – tereny autostrady (A) i tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);
- 3) **KD-DK(A)/KD-DG(L)** – tereny autostrady (A) i tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 4) **KD-DP(Z)** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);
- 5) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 6) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D).

2. Dopełnieniem układu komunikacyjnego stanowią tereny dróg wewnętrznych **KDW** i ciąg pieszo-jezdny **KDX** o ustalonych w planie przebiegach oraz dopuszczone dojazdy.

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

- 1) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MN, MN1, MN2, MN3, RM, RU**:
 - 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, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, 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, 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 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **U** i **US**: 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;
- 4) miejsca postojowe mogą być lokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **KD-DP(Z), 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 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem urządzeń i obiektów wykorzystujących energię wiatru,
- d) lokalizację stacji transformatorowych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z możliwością realizacji indywidualnych ujęć wody (studnie);
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę.

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

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarcze 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) zaopatrzenie w gaz w oparciu o dotychczasową sieć gazową średniego (zasilane w oparciu o stacje gazową I stopnia w Rudawie) i niskiego ciśnienia (strefa kontrolowalna dla ww. istniejącej sieci wynosi 3m) 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 i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN;
- 3) nakazuje się kablowanie doziemne nowobudowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym.

§ 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.

§ 21. Ustala się **zasadę zaopatrzenia w ciepło**: ogrzewanie obiektów budowlanych z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub gazem.

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 – 13MN**.

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) istniejące budynki gospodarcze,
- c) urządzenia sportu i rekreacji,
- d) zieleni urządzona.

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

- 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: minimalna powierzchnia działki: 700 m².

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN1 – 17MN1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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

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

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

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

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6: minimalna powierzchnia działki: 700 m².

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN2 – 8MN2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub jako garaże wbudowane w budynek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 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: minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN3, 12MN3 – 14MN3, 17MN3**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub jako garaże wbudowane w budynek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,20;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 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: minimalna powierzchnia działki: 2000 m².

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **2MN3, 3MN3**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) istniejące budynki gospodarcze,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) zieleń urządzona.

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

1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,20;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych: 9 m,

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

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

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6: minimalna powierzchnia działki: 2000 m².

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MNU – 30MNU**.

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;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) istniejące budynki gospodarcze,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) obiekty sportu i rekreacji,

d) zieleni urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

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

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

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 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: 9m,

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: minimalna powierzchnia działki: 700 m².

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN1U – 4MN1U**.

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;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) istniejące budynki gospodarcze,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) obiekty sportu i rekreacji,

d) zieleni urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

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

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

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,50;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla 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: minimalna powierzchnia działki: 700 m².

§ 29. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN2U – 2MN2U**.

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;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) istniejące budynki gospodarcze,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) obiekty sportu i rekreacji,

d) zieleń urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

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

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

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,40;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 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: minimalna powierzchnia działki: 1200 m².

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

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;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) istniejące budynki gospodarcze,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) obiekty sportu i rekreacji,
 - d) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
 - 2) usługi lokalizowane w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny z ograniczeniem części usługowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące o powierzchni zabudowy nie większej niż 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
 - 3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,35;
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.
4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6: minimalna powierzchnia działki: 2000 m².

§ 31. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **2U i 5U**.

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,
 - c) budynki garażowe,
 - d) urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) obiekty sportu i rekreacji,
 - f) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
 - 2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub lokalizowane jako

- budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem ich powierzchni zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy lokalizować z ograniczeniem powierzchni jej zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej to 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);
 - 4) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
 - 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,60;
 - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 12 m,
 - b) dla budynków kultu religijnego: 25 m,
 - c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m,
 - d) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 3U, 4U.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług komercyjnych wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) budynki garażowe,
 - d) urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) obiekty sportu i rekreacji,
 - f) zieleń urządzona.

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

- 1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 25% powierzchni użytkowej budynku lub lokalizowane jako budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem ich 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 to 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego);
- 4) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,70;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 11 m,

b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m,

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

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

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

§ 33. 1. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1US**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) obiekty sportu i rekreacji,

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej.

3. 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: 0,30;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **7RM, 9RM, 10RM**.

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) zieleni nieurządzonej.

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%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **2RM – 6RM, 8RM**.

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: 80%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 36. 1. Wyznacza się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **2RU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa służąca produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) budynki garażowe,
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub wbudowane w budynek;
- 2) obiekty magazynowe lokalizowane z ograniczeniem do 45% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,60;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1R – 32R**.

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**.

§ 38. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZP – 2ZP**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) zieleń urządzona,
- 2) urządzenia sportu i rekreacji.

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

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

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1Z – 2Z**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

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

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

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

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

§ 40. 1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZL – 11ZL**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

- 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 udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 9 m.

§ 41. 1. Wyznacza się **tereny dolesień** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZLL – 16ZLL**.

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) maksymalny: 0,2,
 - b) minimalny: 0,001;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 9 m.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1WS – 3WS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe, śródlądowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: objekty budowlane melioracji wodnych;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych melioracji wodnych: 5 m.

§ 43. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – wodociągi** oznaczone na rysunku planu symbolem **1W – 2W**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: objekty budowlane infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w wodę.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,3;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów: 5 m.

§ 44. 1. Wyznacza się **tereny autostrady** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KD-DK(A) – 3KD-DK(A)**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna krajowa, autostrada (A).
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) objekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
 - b) objekty budowlane infrastruktury technicznej,
 - c) kładki pieszo-rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) zieleń izolacyjna.
 3. Szerokość drogi KD-DK(A) w liniach rozgraniczających – 80m zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 45. 1. Wyznacza się **tereny autostrady i dróg publicznych klasy „zbiorczej”** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KD-DK(A)/KD-DP(Z)**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) droga publiczna krajowa, autostrada (A),
- b) droga publiczna klasy zbiorczej (Z);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
- b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
- c) ścieżki piesze i rowerowe,
- d) kładki pieszo-rowerowe,
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi KD-DK(A) w liniach rozgraniczających – 80m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Szerokość drogi KD-DP(Z) w liniach rozgraniczających – 20m zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny autostrady i dróg publicznych klasy „lokalnej” oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-DK(A)/KD-DG(L).

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) droga publiczna krajowa, autostrada (A),
- b) droga publiczna klasy lokalnej (L);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
- b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
- c) ścieżki piesze i rowerowe,
- d) kładki pieszo-rowerowe,
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi KD-DK(A) w liniach rozgraniczających – 80m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Szerokość drogi KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – 15m zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
- b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
- c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej, 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: 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 48. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy lokalnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **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): 15m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla 2KD-DG(L) i 3KD-DG(L): 12m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 49. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-DG(D) – 29KD-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 – 10m, z zastrzeżeniem, że dla drogi 15KD-DG(D) od 10m do 29m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 50. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDW – 14KDW**.

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: od 6 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna wysokość obiektów: 5 m.

§ 51. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KDX**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane infrastruktury technicznej.
3. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: od 4,2 do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna wysokość obiektów: 5 m.

Dział IV.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 52. Dla oznaczonego na rysunku planu terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązuje decyzja nr 27/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2020 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

§ 53. Część obszaru planu położona jest w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (oznaczona na rysunku planu: 3000m, 400m), dla której obowiązują ograniczenia ustalone na podstawie zatwierdzonego dnia 04.08.2017 r. oraz 25.04.2019 r. przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych protokołu z prac komisji, powołanej w celu ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego dla wojskowego obiektu technicznego.

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

§ 55. Dla oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 1000 m obowiązuje decyzja lokalizacyjna Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 14/85 z dnia 17 czerwca 1985 r. w sprawie lokalizacji urządzeń nawigacyjnych lotniska Kraków – Balice.

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

§ 57. W granicach obszaru objętego planem występują strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko zgodnie z decyzją wydaną przez Wojewodę Krakowskiego z 10 czerwca 1996 r., znak: RP.1-7331/5/96/IT, zmienionej decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 15 listopada 1996 r., znak: GP-10/A-4/9/96, tj.:

1. Strefa oddziaływań ekstremalnych, 20m od krawędzi jezdni.
2. Strefa zagrożeń, 50m od krawędzi jezdni.

3. Strefa uciążliwości, 150m od krawędzi jezdni.

Dział V.
Przepisy końcowe

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

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

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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