



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 1 lipca 2024 r.

Poz. 4411

### UCHWAŁA\* NR III/13/2024 RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 20 czerwca 2024 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Więckowice w gminie Zabierzów

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

**§ 1.** Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Więckowice 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/441/14 z dnia 19 września 2014 r., o powierzchni ok. 275 ha, w granicach administracyjnych sołectwa Więckowice.

#### 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;

\* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

- 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 czynnej, 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 i ZP;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dla pozostałych obiektów budowlanych należy przez to rozumieć wysokość od poziomu istniejącego terenu do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie można sytuować nowych lub rozbudowywanych budynków; dopuszcza się wysunięcie przed tę linię nadziemnych części budynków jak: okapy, schody, pochylnie, rampy itp.;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd;
- 14) **dojazdach** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dojazdy wewnętrzne o szerokości dojazdu min. 5 m, służebne przejazdy o szerokości min. 3 m oraz służebne przechody i przejazdy o szerokości min. 4,5 m zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów budowlanych;
- 15) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć funkcję usługową jako działalność gospodarczą dopuszczoną na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych;
- 16) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień wejścia w życie planu oraz zabudowę posiadającą ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie z zaświadczeniem o niewniesieniu sprzeciwu na dzień wejścia w życie planu;
- 17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej oraz obiekty usługowe służące realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 18) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe stanowiące działalność nieuciążliwą w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz w zakresie: nauki, służby zdrowia, obsługi bankowej, usług biurowych, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu i rekreacji;

- 19) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć boiska sportowe, pola golfowe, minigolf, urządzone miejsce na ognisko, urządzone miejsca do odpoczynku (w tym place zabaw), wiaty, ścieżki zdrowia, punkty i platformy widokowe itp.;
- 20) **obiektach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: 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, pumptracki;
- 21) **uzbrojeniu terenu** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 22) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i gaz, odprowadzania i podczyszczania ścieków, wód opadowych, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 23) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 24) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 25) **przepisach ustawy o ruchu drogowym** – należy przez to rozumieć ustawę „Prawo o ruchu drogowym”;
- 26) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć granicę terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania, dla którego dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

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 rozstrzygnąć.

§ 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 - 4MN** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 2) dla terenu **1MN1 - 4MN1** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) dla terenu **1MN2 – 4MN2** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 4) dla terenu **4MN3, 5MN3** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

- 5) dla terenu **1MNU – 13MNU** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) dla terenu **1MN1U – 11MN1U** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 7) Dla terenu **1U-5U** ustala się:
  - a) minimalna wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 8) dla terenu **1UZP** nie ustala się parametrów podziałów nieruchomości objętych wpisem do rejestru zabytków nieruchomych, ww. regulują przepisy art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 9) dla terenu **1US** ustala się: minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 10) kąt położenia granic działek w stosunku do istniejących dróg (pasa drogowego) w przedziale 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>, z uwzględnieniem dostępu do infrastruktury technicznej.

3. Ustala się **zasady dla wyznaczonych w planie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenów **MN, MN1, MN2, MN3, MNU, MN1U, 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, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 3) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 4) podział nieruchomości musi zapewnić dojazd do działki oraz możliwość lokalizacji budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) ustala się, iż na jednej nowo wydzielanej działce budowlanej może być lokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

## **DZIAŁ II.**

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

#### **Rozdział 1.**

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

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

- 1) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej geometrii w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 3) w przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej ustaloną w danym terenie, dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania bez możliwości nadbudowy budynku, za wyjątkiem zmiany dachu o kącie nachylenia połąci do 20 stopni na spadzisty, gdzie dopuszcza się

możliwość przekrycia budynku dachem dwuspadowym, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 25°, z zastrzeżeniem, że wysokość budynku musi spełniać wymagania związane z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa lotniczego;

- 4) rozbudowa budynków położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy jest ograniczona do jednorazowego zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy budynku o maksymalnie 20%;
- 5) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeśli odległość ścian zewnętrznych budynku od krawędzi jezdni nie zostanie zmniejszona;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych częściowo w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 7) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

1) dla dachów budynków:

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

2) dla elewacji budynków:

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

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

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

1) wymagania w zakresie ogrodzeń:

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

e) w zakresie lokalizacji ogrodzeń w korytarzach ekologicznych obowiązują zalecenia planów ochrony parków krajobrazowych;

2) wymagania w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:

a) w terenach **MNU**, **MNIU**, **U** w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego urządzenia reklamowego o maksymalnej powierzchni 8 m<sup>2</sup>, na elewacji frontowej budynku lub w granicach działki budowlanej, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza,

b) w pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się lokalizację tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m<sup>2</sup>,

c) w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy zakazuje się lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów,

d) nakazuje się zachowanie jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) tablic i urządzeń reklamowych na elewacji budynku,

e) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących: 7 m,

f) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na dachach, kalenicach budynków oraz na ogrodzeniach,

g) dopuszcza się oświetlenie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów wyłącznie światłem o stałym natężeniu; zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów będących źródłem światła.

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

1) sieci i obiektów urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:

a) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

b) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

c) sieci elektroenergetycznej do 15 kV (włącznie),

d) stacji transformatorowych;

2) dojazdów, miejsc postojowych, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych;

3) obiektów małej architektury;

4) urządzeń służących ochronie przed hałasem;

5) obiektów i urządzeń melioracji wodnych;

6) obiektów i urządzeń, służących utrzymaniu wód i regulacji koryt rzek i potoków oraz ochrony przeciwpowodziowej;

7) dróg pożarowych;

8) tras rowerowych i ciągów pieszych oraz urządzeń i obiektów służących utrzymaniu tych tras.

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

**1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN - 4MN**:

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).

**2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN1 - 3MN1, 4MN1**:

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 części 5KDW (zgodnie z rysunkiem planu), gdzie linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca teren od strony linii rozgraniczającej drogę.

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

- 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) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1KD-DK(GP).

**4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **4MN3, 5MN3:**

- 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.

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

- 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, z wyjątkiem 2KDW, 3KDW, 4KDW gdzie linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca teren od strony linii rozgraniczającej drogę.

**6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN1U – 11MN1U:**

- 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.

**7. Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1U - 5U:**

- 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, z wyjątkiem 4KDW, gdzie linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca teren od strony linii rozgraniczającej drogę;
- 5) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1KD-DK(GP).

**8. Teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UZP:**

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

**9. Teren sportu i rekreacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US:**

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej teren kolei (poza obszarem opracowania);
- 2) oraz zgodnie z rysunkiem planu.

**10. Tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM – 8RM, 10RM - 14RM:**

- 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;
- 5) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1KD-DK(GP).

**Rozdział 2.****Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

- 1) **KD-DK(GP)** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP);
- 2) **KD-DK(GP)/KD-DG(L)** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i drogi publicznej klasy lokalnej (GP/L);
- 3) **KD-DP(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej (Z);
- 4) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 5) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D);
- 6) **US** – teren sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt. 1-6:

- 1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **US**;
- 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) Tenczyński Park Krajobrazowy oraz otulina parku krajobrazowego, gdzie obowiązują zasady ochrony określone w Uchwale Nr XLVII/664/21 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 07 grudnia 2021 r., poz. 7242) oraz Uchwały nr XXXVIII/575/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Sanki PLH 120059 (Dz. Urz. Woj. Małop. rok 2017, poz. 4991);
- 2) pomnik przyrody: klon zwyczajny, dwie lipy drobnolistne, dereń jadalny ustanowiony Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Krakowskiego z dnia 30 stycznia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz.13), dla którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody;
- 3) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawy, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, które zostało zmienione Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 r.;



4) tereny odwadniania należących do Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 150, 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) zakaz lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieków;
- 4) 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, MN1, MN2, MN3** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów **MNU, MN1U** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) dla terenu **US, 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 wskazanej §22-§26 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, MN1, MN2, MN3, MNU, MN1U** ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć z zakresu usług komercyjnych lub/i publicznych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, gdzie dla wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się zachowanie obiektów i obszarów wchodzących do rejestru zabytków:
  - a) dwór w zespole dworskim Skrzyńskich, ob. Państwowy Dom Pomocy Społecznej dla Dorosłych (wpis do rejestru zabytków A-504 z dnia 16.03.1985 r.) - 13.03,
  - b) obora w zespole dworskim Skrzyńskich (wpis do rejestru zabytków A-504 z dnia 16.03.1985 r.) - 13.05,
  - c) spichlerz w zespole dworskim Skrzyńskich (wpis do rejestru zabytków A-504 z dnia 16.03.1985 r.) - 13.06,
  - d) wozownia w zespole dworskim Skrzyńskich (wpis do rejestru zabytków A-504 z dnia 16.03.1985 r.) - 13.07,
  - e) budynek bramny w zespole dworskim Skrzyńskich (wpis do rejestru zabytków A-504 z dnia 16.03.1985 r.) - 13.08,
  - f) park krajobrazowy w zespole dworskim Skrzyńskich (wpis do rejestru zabytków A-504 z dnia 16.03.1985 r.) - 13.09;
- 2) działania inwestycyjne, należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. 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 żeliwny - 13.01,
  - b) dom - 13.02,
  - c) kapliczka - 13.04,
  - d) krzyż - 13.10,
  - e) figura – posąg - 13.11;
- 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) 101-55/11, ślady osadnictwa, epoka kamienia;
- 2) 101-55/12, ślady osadnictwa, epoka kamienia;
- 3) 101-55/13, osada, ślady osadnictwa, neolit, kultura łużycka;

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

## Rozdział 5.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) **KD-DK(GP)** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **KD-DK(GP)/KD-DG(L)** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i drogi publicznej klasy lokalnej (GP/L);
- 3) **KD-DP(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej (Z);
- 4) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
- 5) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D).

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

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

- 1) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MN, MN1, MN2, MN3, RM**:
  - a) minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej,
  - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 m<sup>2</sup> 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 i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MNU, MN1U**:
  - a) minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej,
  - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług realizowane na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
- 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 500 kW**, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **R, Z** oraz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości,
- c) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków na połaciach dachów budynków, z wyłączeniem możliwości lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych na ścianach budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) realizację urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne **o mocy przekraczającej 500 kW** w terenach oznaczonych symbolem **US** w oparciu o ogniwa fotowoltaiczne w **strefie ochronnej**, z wyłączeniem urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące, dla których nie określa się mocy oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- e) lokalizację stacji transformatorowych.

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

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

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

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

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

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz są stacje redukcyjne zasilane z gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia oraz indywidualne źródła gazu;
- 2) 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 nowo budowanych, rozbudowywanych oraz przebudowywanych linii sieci telekomunikacyjnej.

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

- 1) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze;

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

### DZIAŁ III.

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

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN – 4MN**.

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 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN1 – 3MN1**.

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: 50%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,35;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkaniowych: 9 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

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

**§ 24. 1.** Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **4MN1**.

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: 0,35;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkaniowych: 9 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

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

**§ 25. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN2 – 4MN2**.

## 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: 40%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,25;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkaniowych: 9 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

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

**§ 26. 1.** Wyznaczają się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **4MN3, 5MN3**.

## 2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub jako garaże wbudowane w budynek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,20;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkaniowych: 9 m,

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

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) istniejące budynki gospodarcze,
- b) urządzenia sportu i rekreacji,
- c) obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie,
- d) zieleń urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) usługi 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: 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 m<sup>2</sup>.

**§ 28. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN1U – 11MN1U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu,



- b) zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu,
- c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) istniejące budynki gospodarcze,
- b) urządzenia sportu i rekreacji,
- c) obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie,
- d) zieleń urządzona.

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

- 1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) usługi lokalizowane w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny z ograniczeniem części usługowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące o powierzchni zabudowy nie większej niż 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,50;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

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

**§ 29. 1.** Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **3U**.

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

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

- 1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 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 do 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego);
- 4) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,70;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 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 m<sup>2</sup>.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt. 3,
  - c) budynki garażowe,
  - d) urządzenia sportu i rekreacji,
  - 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 do 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);
- 4) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,60;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych: 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.

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

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

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

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

- 1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 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 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 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: 12 m,

- b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
- c) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 12 m.

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

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług komercyjnych i usług publicznych wraz z uzbrojeniem terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ograniczeń ust. 3, pkt. 3,
  - c) budynki garażowe,
  - d) urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty sportu i rekreacji,
  - f) zieleń urządzona.

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

- 1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 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 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 lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,70;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych: 12 m,
  - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
  - c) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 12 m.

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

**§ 33. 1.** Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **5U**.

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) budynki garażowe,
- c) urządzenia sportu i rekreacji,
- d) obiekty sportu i rekreacji,
- e) zieleni urządzonej.

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) 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: 0,70;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

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): 12 m.

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

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze,
- b) urządzenia sportu i rekreacji,
- c) zieleni urządzonej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,70;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

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

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) urządzenia sportu i rekreacji w zakresie boisk sportowych, urządzonych miejsc do ogniska, urządzonych miejsc do odpoczynku, placów zabaw, ścieżek zdrowia, punktów i platform widokowych,
- b) obiekty sportu i rekreacji, w tym budynki jako zaplecza boisk sportowych, pola namiotowe, siłownie, parki linowe wraz z obiektami towarzyszącymi typu szatnia, recepcja, kasa, zaplecze techniczne, pumptracki,
- c) zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usług komercyjnych w zakresie usług gastronomii wraz z uzbrojeniem terenu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,30;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem, że wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami) wynosi 9 m.

**§ 36. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1RM – 8RM, 10RM - 14RM**.

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 nieurzadzona.

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%, gdzie dla terenu 13RM obowiązuje zakaz usuwania i niszczenia istniejących zadrzewień;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

**§ 37. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1R – 8R.**

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 teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1ZP.**

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

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

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

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

**§ 39. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1Z, 2Z, 4Z, 5Z.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
- b) zieleni 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, obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

3. Szerokość drogi KD-DK(GP) w liniach rozgraniczających – od 25 m do 115 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),
- b) droga publiczna klasy lokalnej (L);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

3. Szerokość drogi KD-DK(GP)/KD-DG(L) w liniach rozgraniczających od 13 m do 92 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

**§ 42. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1KD-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.



§ 43. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KD-DG(L) – 5KD-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) do 14 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla 2KD-DG(L) od 2 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) 3KD-DG(L) od 12 m do 20 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) 4KD-DG(L), 5KD-DG(L) – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 44. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KD-DG(D) – 6KD-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 6KD-DG(D) od 4,5 m do 24 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 – 11KDW**.

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 - 6KDW: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla 5KDW: od 3 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla 7KDW: od 10 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla 8KDW: 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla 9KDW: od 3,5 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla 10KDW od 7,5 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dla 11KDW: od 10 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

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

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

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 11 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **DZIAŁ IV.**

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

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

**§ 48.** W wyznaczonym zasięgu oddziaływania strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 110kV (licząc po 15 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), zagospodarowania terenów w strefie oddziaływania od linii 110 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.

**§ 49.** Część obszaru planu położona jest w strefie ochronnej terenu zamkniętego tj. pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego o promieniu 3000, dla której obowiązują zapisy decyzji Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 077/76 z dnia 20 listopada 1976 r. oraz Decyzji Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. U. MON z 2022. Poz. 92).

#### **DZIAŁ V.**

##### **Przepisy końcowe**

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

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

**§ 52.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Zabierzów

**Jerzy Cywicki**

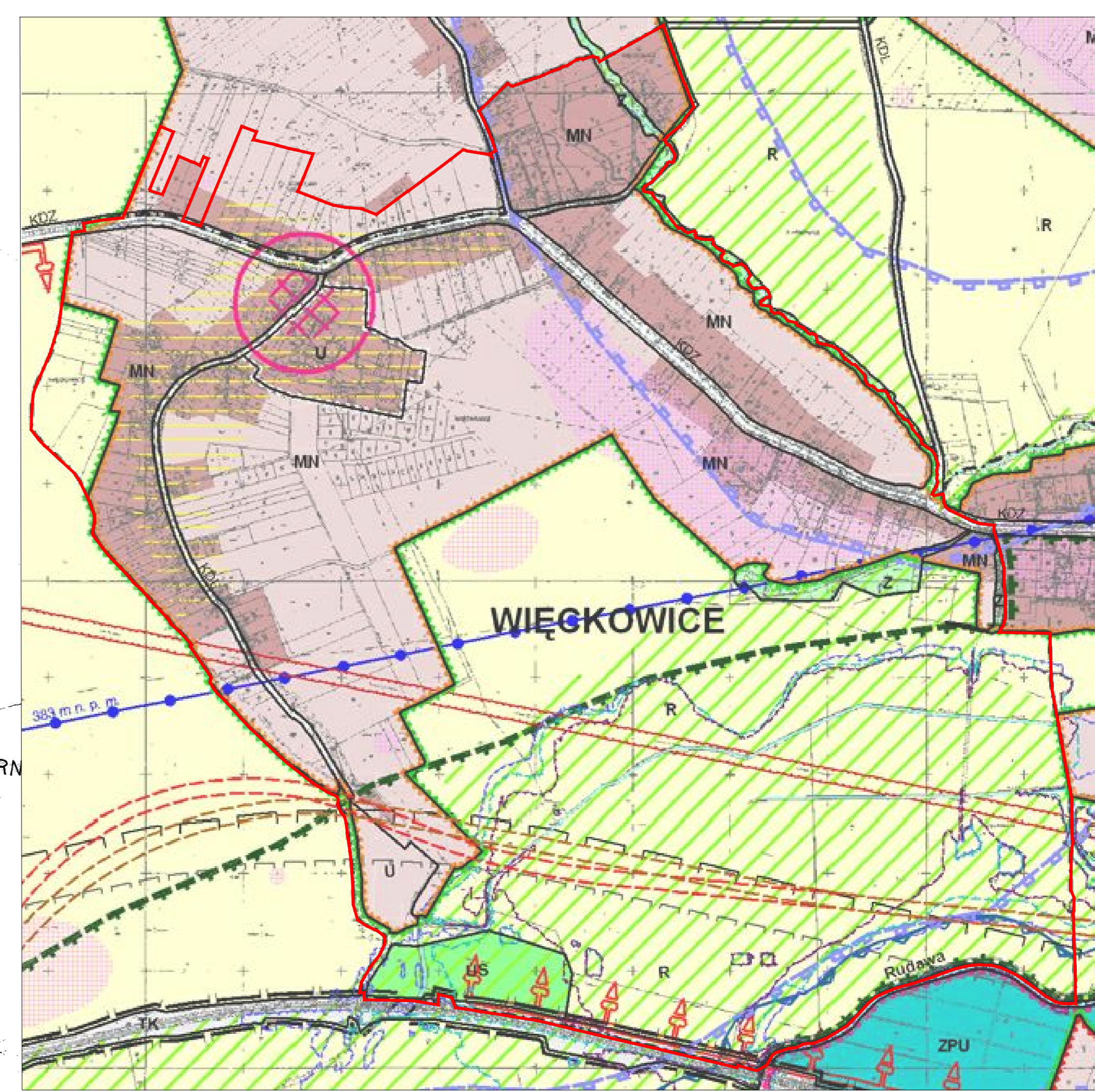
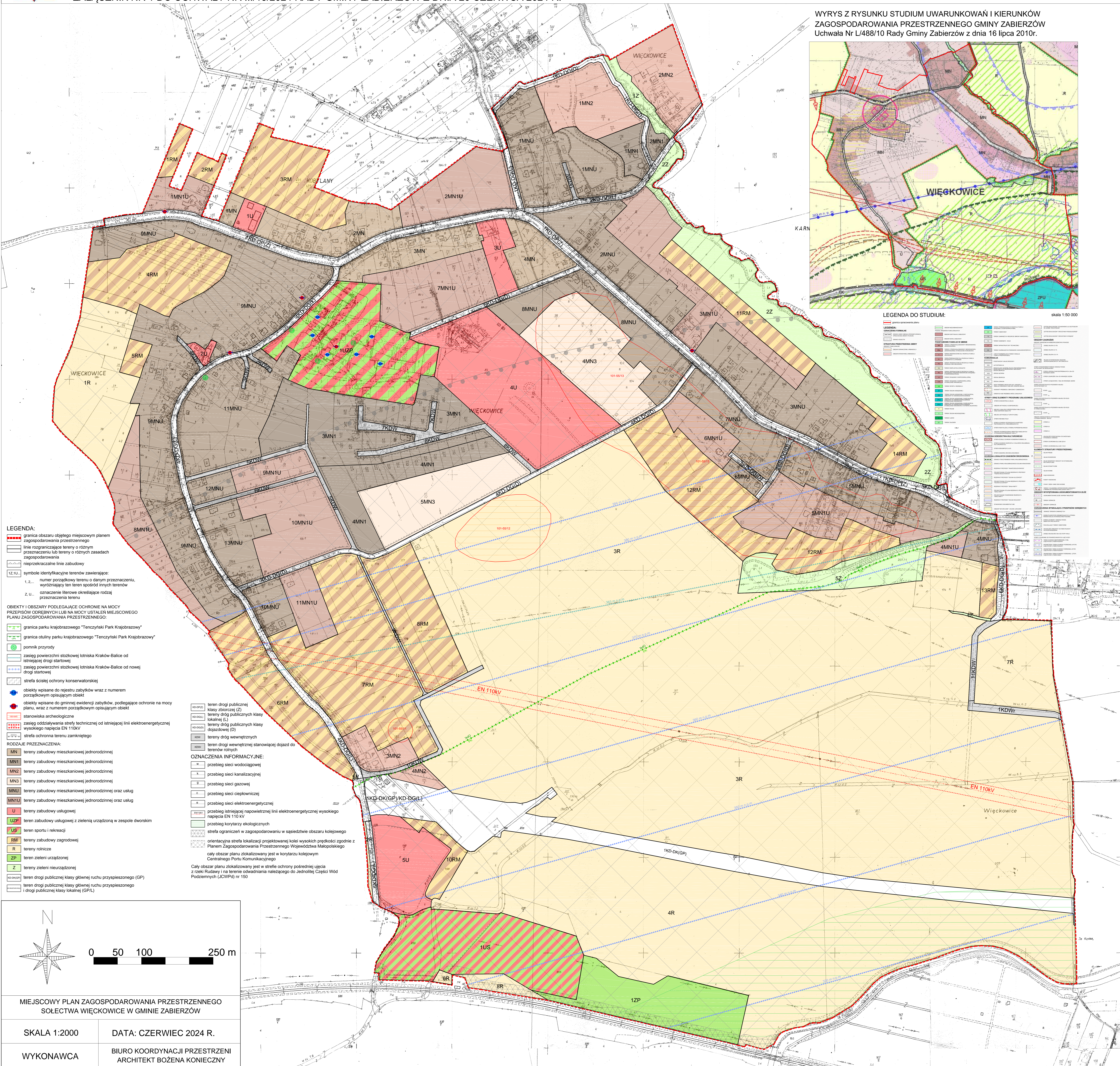


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA WIĘCKOWICE W GMINIE ZABIERZÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR III/13/2024 RADY GMINY ZABIERZÓW Z DNIA 20 CZERWCA 2024 R.



WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABIERZÓW Uchwała Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010r.



**LEGENDA DO STUDIUM:** skala 1:50 000

	graniczka obszaru planu		strefa zieleni		obszar wodny
	obszar chroniony		obszar zabudowy		obszar wodny
	obszar zieleni		obszar zabudowy		obszar wodny
	obszar zieleni		obszar zabudowy		obszar wodny

**LEGENDA:**

- graniczka obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzerwane linie zabudowy
- symbole identyfikacyjne terenów zawierające:
  - numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów
  - Z, U... oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu

**OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA MOCY PRZEPISÓW ODREBNYCH LUB NA MOCY USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- graniczka parku krajobrazowego "Tenczyński Park Krajobrazowy"
- graniczka otuliny parku krajobrazowego "Tenczyński Park Krajobrazowy"
- pomnik przyrody
- zasięg powierzchni stożkowej lotniska Kraków-Balice od istniejącej drogi startowej
- zasięg powierzchni stożkowej lotniska Kraków-Balice od nowej drogi startowej
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na mocy planu, wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt
- stanowiska archeologiczne
- zasięg oddziaływania strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 110kV
- strefa ochronna terenu zamkniętego

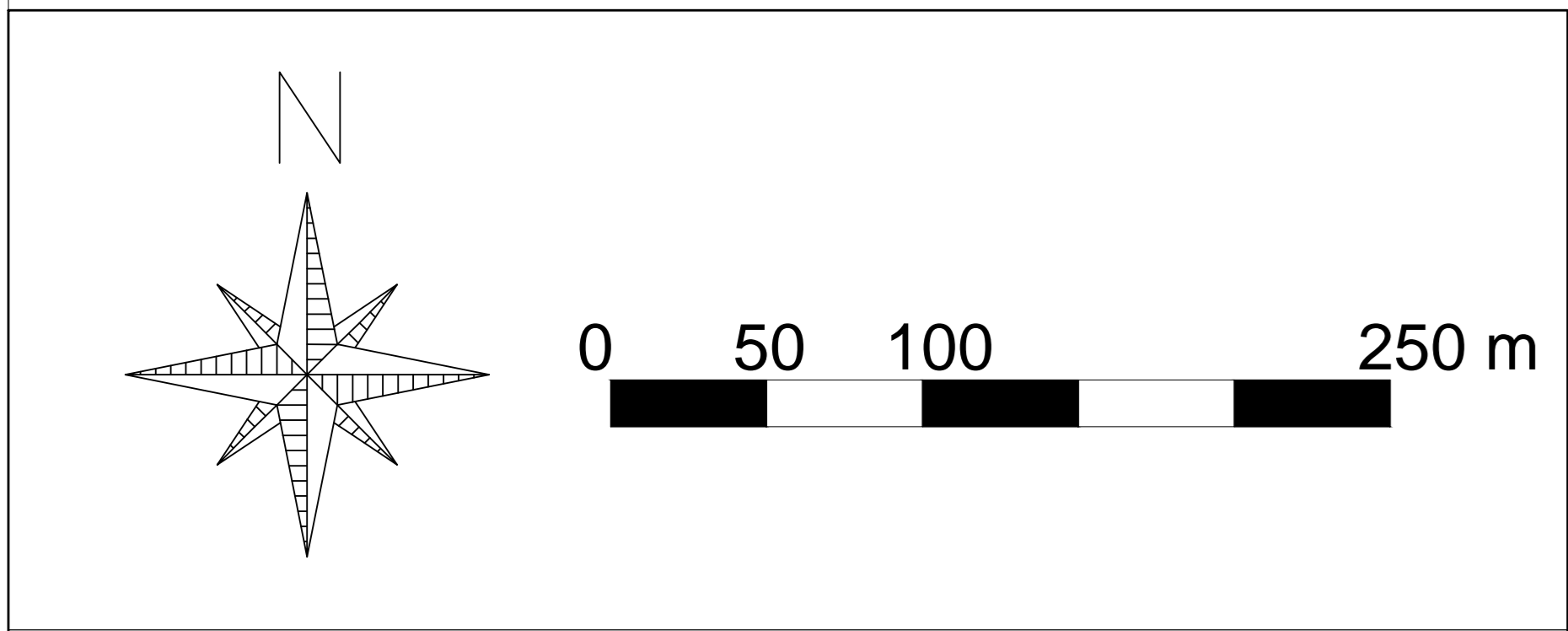
**RODZAJE PRZEZNACZENIA:**

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN3 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- MNUU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- U tereny zabudowy usługowej
- UZP teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim
- US teren sportu i rekreacji
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- R tereny rolnicze
- ZP teren zieleni urządzonej
- Z tereny zieleni nieurządzonej
- KD(GP) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)
- KD(GP) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KD(L) teren drogi publicznej klasy lokalnej (L)
- KD(D) teren drogi publicznej klasy dojazdowej (D)
- KD(W) teren drogi wewnętrznej
- KD(R) teren drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do terenów rolnych

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- przebieg sieci wodociągowej
- przebieg sieci kanalizacyjnej
- przebieg sieci gazowej
- przebieg sieci ciepłowniczej
- przebieg sieci elektroenergetycznej
- przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 110 kV
- przebieg korytarzy ekologicznych
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru kolejowego
- orientacyjna strefa lokalizacji projektowanej kolei wysokich prędkości zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
- cały obszar planu zlokalizowany jest w korytarzu kolejowym Centralnego Portu Komunikacyjnego

Cały obszar planu zlokalizowany jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia z rzeki Rudawy i na terenie odwadniania należącym do Jednostki Części Wód Podziemnych (JCWP) nr 150



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA WIĘCKOWICE W GMINIE ZABIERZÓW	
SKALA 1:2000	DATA: CZERWIEC 2024 R.
WYKONAWCA	BIURO KOORDYNACJI PRZESTRZENI ARCHITEKT BOŻENA KONIECZNY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/13/2024  
Rady Gminy Zabierzów  
z dnia 20 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

- 1) **pierwsze wyłożenie od 26 czerwca 2023 r. do 31 lipca 2023 r.**, gdzie przy wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia **21.08.2023 r** złożono 16 uwag, uwagi nieuwzględnione lub nieuwzględnione częściowo wykazano poniżej.

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozpatrzenie uwagi	
				Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienie rozstrzygnięcia
1	2	3	4	5	6
2	3)Działki od 85/47 do 85/60 obecnie są częściowo w terenach M2 (minimalne powierzchnie 20ar) proszę o pozostawienie minimalnych powierzchni w taki sposób, aby nie psuły ładu przestrzennego o objęcie tych terenów takimi samymi zapisami jak na działce 85/62 czyli 5MN3 gdzie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek będą wynosiły minimum 20 arów	od 85/47 do 85/60	3MN1	Uwaga nieuwzględniona	Zachowano przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3MN1 na wskazanych działkach. Działki w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części były zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem M2. Przeznaczenie dostosowano do granic ewidencyjnych działek, kierując się zasadą równości i ładu przestrzennego.
	4)Proszę o wprowadzenie zakazu wydzielania lokali mieszkalnych.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	Wydzielanie lokali mieszkalnych nie jest regulowane ustaleniami planu miejscowego, a w oparciu o ustawę o własności lokali.
	5)Wydzielanie nowych działek w trybie art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami ograniczyć tak aby nie powstawały działki pod budynkami mieszkalnymi mniejsze niż te zapisane w MPZP.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	Plan miejscowy nie może naruszać przepisów rangi ustawowej.
3	Działając w imieniu i na rzecz moich Mocodawców zgłaszam uwagi: - w przedłożonym projekcie brak jest wprowadzenia podziału administracyjnego i nowego oznaczenia nieruchomości, w tym działek tj. działek o numerze 62/13 i 181/6. Można domniemywać, iż oznaczone są jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN1U), co jest niezwykle istotne z uwagi na fakt, iż odpowiednie oznaczenie działek i ich przeznaczenia może wpłynąć na decyzję o sposobie zagospodarowania części działki nr 180.	62/13, 181/6	11MN1U	Uwaga nieuwzględniona	Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu jest wykonany na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Krakowskiego, na moment rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mapa posiada stosowną licencję). Działki wskazane są w planie jako teren oznaczony symbolem 11MN1U
	Wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania części działki nr 180 z oznaczenia RM — teren zabudowy zagrodowej na oznaczenie MNU — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług .Przekazano stosowne uzasadnienie do ww. Mając na względzie powyższe uwagi wnoszę o wprowadzenie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Więckowice dla działek nr 180, 62/13 i 181/6 i ujęcie ich jako tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej umożliwiając moim Mocodawcom możliwość korzystania z ich własności i zapewnienia potomstwu miejsca do życia, jak	180	7RM, 10MNU	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą

	również eliminując konieczność ponoszenia przez nich niemałych kosztów na dbanie o teren, którego de facto nie mogą nijak wykorzystać.				odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM.
4	<p>Treść uwagi.</p> <p>1) W par. 7 ust. 2 pkt 1 lit. b) Projektu przewidziano, że w zakresie kształtowania geometrii dachów, dla dachów budynków gospodarczych i garażowych stosuje się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych wynoszącym od 37° do 45° dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 3,5m do krawędzi attyki lub gzymsu stosowanie dachów płaskich. Wnioskodawca wnosi, aby dla budynków na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych w Projekcie symbolem 7RM, dopuszczono dla budynków gospodarczych i garaży <i>stosowanie dachów płaskich bez ograniczeń</i>.</p> <p>2. W par. 35 ust. 4 Projektu ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy zagrodowej, w tym działek Wnioskodawcy oznaczonych numerami 62/7 i 184/1. Wnioskodawca wnosi o ich zmianę i ustalenie ich dla terenów oznaczonych symbolem 7RM, obejmujących jego działki w następujących wartościach:</p> <p>1) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,</p> <p>2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,50.</p> <p>3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%.</p> <p>Wnioskodawca podnosi, że ustalenie powyższych wskaźników w taki sposób, gdzie z jednej strony wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy zostały określone na bardzo niskich poziomach, a minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej aż na 70%, będzie znacznie utrudniało, o ile nie uniemożliwiło mu racjonalne zagospodarowanie stanowiących jego własność działek, a szczególnie działki nr 62/7 poprzez realizację na nich zabudowy zagrodowej nawet w podstawowym zakresie (budynek mieszkalny, budynek gospodarczy-chłodnia i garaż). W związku z powyższym, Wnioskodawca wnosi o istotne zwiększenie dla terenów oznaczonych symbolem RM7, na których znajdują się jego działki maksymalnego wskaźnika zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy jednoczesnym zmniejszeniu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.</p>	62/7, 181/4	7RM	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Zachowano zapisy w zakresie kształtowania geometrii dachów z uwagi na położenie obszaru planu na terenie i w otulinie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, dla którego ustanowiono plan ochrony.</p> <p>Zachowano zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania przestrzennego. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest zgodny z dokumentem studium. Zaproponowane wskaźniki są zaopiniowane i uzgodnione z odpowiednimi instytucjami, w tym m.in. z RDOS.</p>
6	Wnoszę o możliwość by część działki uzyskała status działki budowlanej, szczególnie w drugiej jej części przylegającej do działek o statusie	234	2MN, 3RM, 1KD-DP(Z)	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy

	<p>budowlanym a oznaczonych symbolem 2MN. Wnoszę o zmianę przeznaczenia w/w działki z symbolu 3RM na symbol 2MN. Działka 234 w swej drugiej części przylega bezpośrednio wspomnianych terenów działek oznaczonych symboliką 2MN.</p> <p>Sąsiednia działka zarówno w swej pierwszej jak i w drugiej części ma przeznaczenie w całości 2MN, tym bardziej staje się zasadne i możliwe. W myśl obowiązujących przepisów przedmiotowa działka:</p> <p>graniczy na zasadzie sąsiedztwa z inną działką zabudowaną (przynajmniej jedna działka sąsiednia jest zabudowana), ma dostęp do drogi publicznej; o istnieje uzbrojenie terenu i jest ono wystarczające dla zamierzenia budowlanego (zapewniona jest możliwość podłączenia do prądu); teren nie jest objęty ochroną przyrodniczą, konserwatorską i archeologiczną. Jako właściciel działki o numerze ewidencyjnym 234 wnoszę przeznaczenie działki w dalszej jej części na działkę budowlaną.</p>				<p>mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM.</p>
7	<p>Wnosi się o włączenie działki 174 do planu jako budowlanej umożliwiającej rozbudowę gospodarstwa rolnego.</p>	174	3R, 5Z	Uwaga nieuwzględniona	<p>Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona w części jako R - tereny rolne oraz w nieznacznej części jako Z – tereny zieleni nieurządzonej.</p> <p>Na wskazanym terenie brak jest istniejącej zabudowy zagrodowej, związanej z działalnością gospodarczą, dla której Studium posiada zapis: <i>Podstawowym kierunkiem działań w tych obszarach jest utrzymanie dotychczasowego rolnego użytkowania terenu, bez prawa zabudowy, przy dopuszczeniu rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnieniu istniejącej zabudowy zagrodowej nowymi budynkami związanymi z działalnością rolniczą</i>.</p> <p>Ponad to działki są zlokalizowane w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.</p>
12	<p>Uwaga dotyczy dwóch dróg przy działce, gdzie składający wskazuje, że może je w części sprzedać gminie. Jest skłonny do rozmów.</p>	73/4	9MN1U, 5KDW	Uwaga nieuwzględniona	<p>Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW. Wskazuje się, że droga od strony północnej jest już wskazana w obowiązującym mpzp (uchwała nr XXVIII/161/04 z dnia 15.04.2004 r.). Zachowano przebieg drogi w celu zapewnienia dojazdu do terenów wskazanych w planie pod zabudowę.</p>
13	<p>Wnoszę o wpisanie do projektu planu na działce o numerze ewidencyjnym 39/4 oraz na działce 39/5 następujących uwag: będąc rolnikiem, wnoszę, aby w/w działki uzyskały status <i>działek zagrodowych</i>, szczególnie w ich pierwszej części przylegającej do działek o statusie budowlanym a oznaczonych symbolem 9MNU. Wnoszę o zmianę przeznaczenia w/w działek z symbolu 1R na symbol RM. Zarówno działka 39/4 oraz działka nr 39/5 w swych częściach przylegające do wspomnianych terenów działek oznaczonych symboliką MNU winny mieć objętość od 7 do 10 arów, aby móc realnie myśleć o właściwej lokalizacji nowej zabudowy, w szczególności mającej charakter zabudowy zagrodowej. Sąsiednia</p>	39/4, 39/5	1R, 9MNU	Uwaga nieuwzględniona	<p>Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako R – tereny rolne.</p>

	działka 39/3 w swej pierwszej części ma przeznaczenie 5RM, tym bardziej staje się zasadne i możliwe nawiązać do szerokości projektowanej zmiany działki nr 39/3 i uczynić działki 39/4 oraz 39/5 w swej pierwszej części działkami zagrodowymi.				
14	Wniosek jest o przekształcenie działki nr 127/1 z terenów zielonych na budowlaną lub częściowo budowlaną. Prośbę motywuję zamiarem budowy domu lub domku letniskowego do celów rekreacyjnych. Na działce jest prąd, woda i kanalizacja,	127/1	2Z, 2KD-DG(L)	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako Z – tereny zieleni nieurządzonej.
15	Wniosek jest o przekształcenie działki nr 127/1 z terenów zielonych na budowlaną lub częściowo budowlaną. Prośbę motywuję zamiarem budowy domu lub domku letniskowego do celów rekreacyjnych. Na działce jest prąd, woda i kanalizacja,	127/1	2Z, 2KD-DG(L)	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako Z – tereny zieleni nieurządzonej.
16	Wniosek jest o przekształcenie działki nr 127/1 z terenów zielonych na budowlaną lub częściowo budowlaną. Prośbę motywuję zamiarem budowy domu lub domku letniskowego do celów rekreacyjnych. Na działce jest prąd, woda i kanalizacja.	127/1	2Z, 2KD-DG(L)	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako Z – tereny zieleni nieurządzonej.

2) drugie wyłożenie od 31 stycznia 2024 do 4 marca 2024 r., gdzie przy wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 25.03.2024 r złożono 3 uwagi, uwagi nieuwzględnione wykazano poniżej.

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi	
				Uwaga uwzględniona	Wyjaśnienie rozstrzygnięcia
1	2	3	4	5	6
1	<p>W związku z wprowadzonym zakazem budowania budynków w zabudowie bliźniaczej, która jest słuszna wnosi się o zmianę/dopisanie w dziale I. Ustalenia ogólne par. 6.3: 5) ustala się, iż na jednej nowo wydzielonej działce budowlanej może być lokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, <b>oraz brakiem możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych lub więcej.</b></p> <p>Lub zdefiniowanie jednoznacznie „budynku mieszkalnego jednorodzinnego” w taki sposób aby nie było możliwości budowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych <b>dwulokalowych.</b></p> <p>Obecnie deweloperzy budują budynki mieszkaniowe jednorodzinne dwulokalowe, które nie różnią się praktycznie niczym innym niż bliźniaki, choć formalnie mają pewnie różnice. W przypadku braku takiego ograniczenia na działki 700 m2 oraz 800 m2 będą w praktyce dzielone na domy dwulokalowe po 350 m2, 400 m2 zamieszkałe przez dwie różne rodziny, omijając formalny zakaz budowy bliźniaków.</p>	Cały mpzp	Cały mpzp	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym w par. 7, ust. 1, pkt 7 jest zapis: „zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;”. Nie wprowadza się definicji dotyczącej „budynku mieszkalnego jednorodzinnego”. Definicja „budynku mieszkalnego jednorodzinnego” znajduje się w Prawie Budowlanym.



2	Wnosi się o zmianę sposobu zagospodarowania części działki z oznaczenia RM – teren zabudowy zagrodowej na oznaczenie MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.	180	7RM, 10MNU	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM.
3	Wnosi się o zmianę sposobu zagospodarowania części działki z oznaczenia RM – teren zabudowy zagrodowej na oznaczenie MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.	180	7RM, 10MNU	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM.

Przewodniczący Rady

Jerzy Cywicki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/13/2024  
Rady Gminy Zabierzów  
z dnia 20 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zabierzów o sposobie realizacji zapisanych planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, Rada Gminy Zabierzów**

działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1637 z późn.zm.) dokonuje rozstrzygnięcia w zakresie:

**§ 1.** Inwestycji z zakresu komunikacji, tj. **nowych dróg publicznych**, które należą do zadań własnych gminy, obejmujących drogi oznaczone jako:

- 1) **KD-DG(L)** teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 5KD-DG(L) – ok. 265 m;
- 2) **KD-DG(D)** teren drogi publicznej klasy dojazdowej:
  - a) oznaczony symbolem 1KD-DG(D), część drogi – ok. 270 m,
  - b) oznaczony symbolem 4KD-DG(D), część drogi – ok. 805 m,
  - c) oznaczony symbolem 6KD-DG(D), część drogi – ok. 205 m.

**§ 2. 1.** Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) budowa sieci wodociągowej;
- 2) budowa kanalizacji deszczowej;
- 3) budowa oświetlenia ulicznego.

2. Inwestycje z zakresu komunikacji oraz z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

**§ 3.** Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Przewodniczący Rady

**Jerzy Cywicki**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/13/2024  
Rady Gminy Zabierzów  
z dnia 20 czerwca 2024 roku  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.977 z późn.zm. ) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**