

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie fragmentu centrum
sołectwa Rząska**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Zabierzów stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie fragmentu centrum sołectwa Rząska nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów oraz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE FRAGMENTU CENTRUM SOŁECTWA RZĄSKA**, zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 1.
Obszar objęty planem

§ 3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9,28 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr XIX/192/16 Rady Gminy Zabierzów z dnia 24 czerwca 2016 roku.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;
- 2) **wysokości zabudowy** – oznacza to całkowitą wysokość obiektów budowlanych, wyrażoną w metrach, mierzoną od projektowanego poziomu terenu przed obiektem budowlanym do jego najwyższej usytuowanego elementu. W przypadku budynków ich wysokość mierzy się od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonego punktu budynku: kalenicy dachu lub krawędzi attyki;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie może być realizowana budowa budynków (ich nadziemnych części), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię balkonów, tarasów, okapów, wykuszy, schodów i pochylni zewnętrznych, gzymsów, wiatrołapów i innych detali architektonicznych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych największej powierzchniowo nadziemnej kondygnacji budynku, na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, daszków nad wejściem, a także schodów, pochylni lub ramp zewnętrznych;

- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków (istniejących i projektowanych) na terenie inwestycji;
- 7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 8) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073);
- 10) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.);
- 11) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 12) **usługach niesprzecznych** z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i **nieuciążliwych** dla tego rodzaju przeznaczenia – uznaje się za takie usługi realizowane w obiekcie mieszkalnym oraz obiekcie usługowym wolnostojącym o wysokości i gabarytach zgodnych z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów, w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe (np. krawiectwo, fryzjerstwo, salony kosmetyczne, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne itp.), żłobki, przedszkola, biblioteki, wypożyczalnie, gabinety lekarskie i stomatologiczne, salony odnowy biologicznej, fitness, usługi rehabilitacyjne, budynki i lokale biurowe, administracyjne, instytucje finansowych, ubezpieczeniowych, prawniczych itp. Powyższy katalog nie jest zamknięty, co oznacza, że w terenach MN i MN/U mogą być również dopuszczone inne, niewymienione rodzaje usług, w tym usługi występujące w terenach mieszkaniowych w obszarze planu (np. niewielkie – do trzech stanowisk warsztaty naprawcze samochodów i sprzętu komunikacyjnego, stacje diagnostyczne itp.);
- 13) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. *o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 880).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W obszarze planu dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że łącznie dla obiektów istniejących i nowych, zostaną zachowane wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu.

2. W terenach gdzie istniejące parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie otrzymuje ustalonych planem wartości, zakazuje się powiększania powierzchni zabudowy oraz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

3. W przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej ustaloną w danym terenie dopuszcza się jej remont, rozbudowę i przebudowę bez możliwości podwyższenia budynku, za wyjątkiem przebudowy dachu płaskiego. W przypadku przebudowy dachu płaskiego dopuszcza się przykrycie budynku dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

4. W obszarze planu jako pokrycie dachów należy stosować dachówkę lub materiały imitujące dachówkę o odcieniu ciemnym (w kolorach brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni). Dopuszcza się stosowanie innych rodzajów pokryć dachowych takich jak blacha stalowa, miedziana, tytanowo-cynkowa itp.

5. W obszarze planu jako materiały wykończeniowe elewacji należy stosować tynk w jasnej tonacji (odcienie bieli, szarości, beżu) oraz materiały naturalne lub imitujące naturalne: kamień, cegła, klinkier, drewno (w naturalnych kolorach), a także współczesne materiały wykończeniowe takie jak np. metal, beton architektoniczny, szkło, płyty z laminatów.

6. W obszarze planu dopuszcza się sytuowanie nowych budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

7. W obszarze planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) dla dróg oznaczonych symbolem KDL: od 3 do 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla dróg oznaczonych symbolem KDD: od 6 do 8,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni - zgodnie z rysunkiem planu.

8. Ustala się nakaz lokalizowania budowli i budynków w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru, z zastrzeżeniem możliwości odstępstwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych: realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne jak gaz, lekki olej opałowy i energia elektryczna przy czym sprawność cieplna kotłów musi wynosić co najmniej 85%.

2. W terenach przeznaczonych pod zabudowę zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, które wykorzystują energię wiatru. Dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

3. W obszarze planu zakazuje się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu.

4. Ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **MN** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) **MN/U** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) **ZP** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

5. Zakres usług w terenach MN i MN/U ogranicza się do usług niesprzecznych z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwym dla tego rodzaju przeznaczenia. Wymogiem bezwzględny dla lokalizowania usług w terenach MN i MN/U jest zachowanie warunku, aby uciążliwość nie wykraczała poza granice terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, a emisje nie powodowały przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz tereny objęte formami ochrony przyrody

§ 7. 1. W obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne nr 101-55/73 (osada z okresu wczesnego średniowiecza), dla którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego rozporządzeniem Nr 83/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 roku (Dz.U. Woj. Małop. Nr 654 poz. 3999 z dnia 20 października 2006 roku).

Rozdział 5.

Ustalenie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 8. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy, ustanowionego rozporządzeniem Nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 369 poz. 3163 z dnia 25 lipca 2011 roku z późn. zm.). W terenach tych obowiązują zakazy i ograniczenia określone w wyżej wymienionym rozporządzeniu.

2. Granica obszaru objętego planem częściowo pokrywa się z granicą terenu zamkniętego - linii kolejowej Nr 133.

Rozdział 6.

Przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN- 2MN**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.

3. Zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej.

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) zabudowy usługowej wolnostojącej, zlokalizowanej na działce z budynkiem mieszkalnym lub na odrębnej działce, o powierzchni użytkowej do 150 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 5;
- 2) budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dojazdów i dojść;
- 5) miejsc postojowych;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) ciągów pieszych i rowerowych;
- 8) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9 m;

b) dla pozostałych budynków: 6 m.

4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45°. Dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 4,5 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 25 m;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6.

6. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem);

b) minimum 1 miejsce na każde 150 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- realizowane na terenie inwestycji.

7. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m². Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie w celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN/U- 4MN/U**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5, wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania.

3. Zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej.

4. Dopuszcza się realizację:

1) budynków gospodarczych i garażowych;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dojazdów i dojazdów;

4) miejsc postojowych;

5) obiektów małej architektury;

6) ciągów pieszych i rowerowych;

7) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m;

b) dla pozostałych budynków: 6 m.

4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45°. Dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 4,5 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 35 m;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8.

6. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem);
- b) minimum 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - realizowane na terenie inwestycji.

7. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m². Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie w celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1U**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej z zakresu administracji, opieki zdrowotnej, handlu detalicznego, gastronomii, obiektów biurowych wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) lokali mieszkalnych w budynkach usługowych z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 2) budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dojazdów i dojść;
- 5) miejsc postojowych;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) ciągów pieszych i rowerowych;
- 8) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 12 m;
 - b) dla pozostałych budynków: 6 m.
- 4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45° oraz dachy płaskie;
- 5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 35 m;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,1.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) minimum 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie;
 - realizowane na terenie inwestycji.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1ZP**.

2. Ustala się przeznaczenie: publiczne parki ogrody i zieleńce.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) placów zabaw, boisk i innych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją imprez masowych, kiermaszy, wystaw i pokazów oraz sezonowych obiektów handlowych i gastronomicznych;
- 3) dojeżdż i dojazdów;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) oczek wodnych;
- 7) obiektów małej architektury.

4. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej: 20%.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1-2KDL, 1KDD** oraz **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDW - 3KDW**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KDL ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej lokalnej (L), w ciągu dróg gminnych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KDD ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej dojazdowej (D), w ciągu dróg gminnych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym KDW ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

5. W terenach, o których mowa w ust. 2 - 4 dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych związanych z realizacją i eksploatacją dróg;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których liczbę określa się zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej - wodociągi** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1W**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia ludności w wodę - ujęcie wody (studnia głębinowa).

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków technicznych i gospodarczych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;
- 4) geometria dachów: dachy płaskie;
- 5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 6 m;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3.

§ 15. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1G**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia ludności w gaz - stacja gazowa.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków technicznych i gospodarczych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;
- 4) geometria dachów: dachy płaskie;
- 5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 6 m;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny kolejowe** (niebędące terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów odrębnych) oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KK**.

2. Ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia transportu kolejowego, w tym: linie kolejowe wraz z obiektami budowlanymi przeznaczonymi do ich eksploatacji.

3. Dopuszcza się realizację: sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów: za pośrednictwem dróg publicznych i wewnętrznych – powiązanych z układem zewnętrznym drogą gminną, ul. Krakowską.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDL: szerokość w liniach rozgraniczających - w granicach obszaru objętego planem: od 1 do 13 m - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDD: szerokość w liniach rozgraniczających - w granicach obszaru objętego planem: od 2 do 3 m - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDW:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 do 12 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: co najmniej 3 m.

Rozdział 8.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **odprowadzania ścieków**: ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji.
- 2) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**: ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączenie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**: z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** :

- a) z istniejącej sieci niskiego (0,4 kV) i średniego (15kV) napięcia poprzez ich utrzymanie i rozbudowę;
 - b) ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej i realizacji nowych obiektów i urządzeń;
 - c) ustala się, że sieci średniego i niskiego napięcia realizowane będą jako kablowe, doziemne.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**: z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą**: ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 ust. 1 i 2;
- 7) w zakresie **telekomunikacji**: z istniejącej sieci i urządzeń łączności publicznej poprzez ich utrzymanie i rozbudowę.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nominalnej co najmniej DN 100.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 19. Cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej $H_w = 283$ m n.p.m. dla lotniska Kraków-Balice. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Kraków-Balice obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

§ 20. Przy realizacji budynków w strefie technicznej linii średniego napięcia obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21. W obszarze planu ustalono:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny kolejowe (KK);
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) tereny zieleni urządzonej (ZP),
 - b) tereny gminnych dróg publicznych (KDL, KDD),
 - c) tereny infrastruktury technicznej (W, G).

§ 22. 1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych (KDL, KDD) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP).

2. Dla przestrzeni publicznych określa się następujące zasady jej kształtowania:

- 1) ustala się zakaz umieszczania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem terenów ZP;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem terenów ZP;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych oraz zieleni.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23. 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.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 24. 1. Plan nie ustala obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W przypadku podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwane w ich wyniku:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego z przedziału 60° – 120°.

Rozdział 13.

Stawki procentowe

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

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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