

Projekt Wójta Gminy Zabierzów

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
SOŁECTWA BOLECHOWICE - W CZĘŚCI
OBEJMUJĄCEJ TERENY OD POŁUDNIOWEJ
KRAWĘDZI DROGI POWIATOWEJ NR 2128K W
KIERUNKU POŁUDNIOWYM**

TEKST PLANU

PROJEKT

Edycja do wyłożenia

2015

Główni projektanci:

mgr inż. arch. Ewa Arvay - Podhalańska

członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-181

dr inż. Grażyna Korzeniak

członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-110

Zespół autorski:

dr Katarzyna Gorczyca- zagadnienia środowiska przyrodniczego

mgr inż. arch. Adam Podhalański



Instytut Rozwoju Miast
30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2, <http://www.irm.krakow.pl>
tel.: +48 (12) 634 29 53, fax.: +48 (12) 633 94 05

Uchwała Nr
Rady Gminy Zabierzów
z dnia

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bolechowice – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku południowym

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.) Rada Gminy w Zabierzowie stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bolechowice – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku południowym nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów, uchwalonej uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r.

i uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania sołectwa Bolechowice – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku południowym, w związku z uchwałą Nr XXXI/245/13 Rady Gminy Zabierzów z dnia 25 stycznia 2013 r., zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok.122,5 ha i o zasięgu określonym granicami na rysunku planu, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2 000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustanawia się ochronę,
 - 5) granice strefy ochrony archeologicznej,
 - 6) zasięg strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
 - 7) zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym,
 - 8) zasięg obszarów zagrożonych zalaniem wodą Q 1 %,
 - 9) zasięg obszarów zagrożonych zalaniem wodą Q 0,1 %,
 - 10) zasięg strefy technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2:
 - 1) **1-6MN1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 2) **1-7MN2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) **1MN3** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 4) **1-6MU**- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 5) **1-3U1** – Tereny zabudowy usługowej,
 - 6) **1US** - Tereny sportu i rekreacji oraz usług,
 - 7) **1UT**- Tereny usług turystyki i sportu,
 - 8) **1-2PU** - Tereny produkcji i usług,
 - 9) **1-5R** - Tereny rolnicze,
 - 10) **1-2ZE**- Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych,
 - 11) **1ZZ** - Tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 12) **1-4WS** - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 13) **1KDZ,1-3KDD** - Tereny dróg publicznych,
 - 14) **1KDW** - Tereny dróg wewnętrznych,
 - 15) **1E** - Tereny infrastruktury technicznej.
4. Na rysunku planu oznaczono elementy wynikające z innych aktów prawnych:
 - 1) granice Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego,
 - 2) obszar objęty zakazem budowy nowych obiektów budowlanych w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego,
 - 3) pomnik przyrody,
 - 4) zasięg 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
 - 5) cały obszar planu położony w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Kraków – Balice – powierzchnia stożkowa,
 - 6) cały obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 326 Krzeszowice- Pilica),
 - 7) cały obszar planu położony jest w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.
 5. Na rysunku planu oznaczono ponadto elementy informacyjne planu:
 - 1) granice sołectw,
 - 2) wał przeciwpowodziowy,
 - 3) przebieg drogi- obwodnicy Zabierzowa wg materiałów do decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: wariant wspólny, wariant W1, wariant W2, wariant W3,
 - 4) istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,
 - 5) stacje transformatorowe,
 - 6) szlaki piesze,
 - 7) szlaki rowerowe.
 6. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:
 - 1) oznaczenie cyfrowe przed symbolem literowym określa indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów,
 - 2) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust.3.

§ 3.

1. Załącznik nr 2 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
2. Załącznik nr 3 do uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:
 - 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1,
 - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu zawarte w rozdziale 2,
 - 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów, zawarte w rozdziale 3,
 - 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4.

2. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust.1 i 2 oraz przepisów odrębnych.

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bolechowice – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku południowym,
- 2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które dla danego terenu określonego liniami rozgraniczającymi jest ustalone jako jedyne lub przeważające,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie podstawowego nie powodując z nim kolizji i dopuszczone na wyznaczonym terenie na warunkach określonych w rozdziale 3,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 7) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu pionowego wszystkich budynków istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji,
- 9) **wskaźnik powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział wielkości powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
- 10) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku,
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków na terenie działki budowlanej,
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej,
- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, rozumianą zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. ze zmianami) w powierzchni działki budowlanej,
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy:**
 - a) w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. ze zmianami), jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych od poziomu terenu do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego,
- 15) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, poza którymi nie można sytuować ściany budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów

- kubaturowych (z wyłączeniem części podziemnych); dopuszcza się wysunięcie do 1,0 m przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów,
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście,
 - 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym,
 - 18) **zieleni o charakterze izolacyjnym** – należy przez to rozumieć roślinność obejmującą zespoły zadrzewień, zakrzewień, stanowiące izolację akustyczną lub widokową,
 - 19) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i możliwe do realizacji drogi wewnętrzne, dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów lub działek,
 - 20) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 21) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla wybranych kategorii terenów, finansowane zarówno ze środków publicznych jak i niepublicznych,
 - 22) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć formę turystyki i rekreacji wiejskiej realizowanej w zabudowie zagrodowej,
 - 23) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną służącą do prezentacji reklam,
 - 24) **wielkogabarytowe urządzenia reklamowe** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe, wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach:
 - a) **płaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż -6 m²,
 - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 1,5 m,
 - c) **słupy i maszty** o wysokości przekraczającej – 10 m, od poziomu terenu.
 - 25) **nośnikach informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące informacji publicznej takie jak: znaki, szyldy i tablice –wolnostojące oraz umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach i itp. urządzeniach budowlanych,
 - 26) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 6.

1. Ustala się zasady i ogólne warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy,
 - 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) podział nieruchomości uznaje się za zgodny z planem, jeżeli zapewnia możliwość wykorzystania nowopowstających działek budowlanych na cele zgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem, przy spełnieniu wymogów planu dotyczących warunków zagospodarowania terenu oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - 2) przy podziale nieruchomości należy uwzględniać wyznaczone w planie linie rozgraniczające dróg, jako osobne działki ewidencyjne,
 - 3) obowiązek uwzględniania w podziale nieruchomości wyznaczonych w tym planie linii rozgraniczających dróg nie dotyczy przypadku, gdy w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg zlokalizowany jest budynek lub jego część.,
 - 4) szczegółowe warunki podziałów nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-6MN1, 1-7MN2:**

- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 700 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN3**:
 - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-6MU**:
 - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 700 m² w terenach **2-4MU**,
 - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 1200 m² w terenach **1MU i 6MU**,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-3U1, 1-2PU**:
 - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m,
 - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT, 1US**:
 - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 4000 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 30 m
 - f) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - g) dla pozostałych wyznaczonych terenów nie ustala się minimalnych parametrów wydzielanych działek,
- 5) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury (np. kapliczki, krzyże przydrożne, itp.); wielkość nowo wydzielanych działek na te cele należy dostosować do potrzeb i funkcji takich obiektów i urządzeń,
 - 6) 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,
 - 7) podział nieruchomości musi zapewnić:
 - h) dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - i) możliwość lokalizacji budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - 8) jeżeli w projekcie podziału nieruchomości wydziela się drogę niewyznaczoną na rysunku planu, jej szerokość powinna wynosić minimum 5,5 metrów, jeżeli droga ta zapewnia dojazd do więcej niż dwóch działek budowlanych,
 - 9) dojazdy od drogi publicznej do nowo wydzielanych działek ustalone na zasadzie służebności winny posiadać szerokość nie mniejszą niż 5 metrów,
 - 10) służebność drogowa dopuszczalna jest tylko wtedy, gdy niemożliwe jest zapewnienie dostępności komunikacyjnej nowo wydzielanych działek do drogi publicznej poprzez wydzielenie drogi dojazdowej, jako odrębnej działki ewidencyjnej.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:
 - 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w planie,
 - 2) ustalenia dotyczące formy architektonicznej obiektów, nie dotyczą obiektów i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej oraz infrastruktury elektroenergetycznej,
 - 3) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy i urządzeń przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego geometrii w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku,
 - 4) w przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej dopuszczalną w danym terenie dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę bez możliwości nadbudowy budynku, za wyjątkiem zmiany dachu płaskiego; w przypadku zmiany dachu płaskiego dopuszcza się przykrycie budynku dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem, że wysokość budynku musi spełniać wymagania związane z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa lotniczego,
 - 5) rozbudowa budynków położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy powinna uwzględniać określone w planie ustalenia zgodnie z **§24 ust.3** w zakresie kształtowania zabudowy i jest ograniczona do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku o 20%,
 - 6) nakaz zachowania ciągłości cieków oraz ciągłości systemu melioracyjnego przy lokalizacji obiektów budowlanych,
 - 7) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale 3, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
 - 8) nie ustala się w granicach obszaru objętego planem sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż określony w pkt.9,
 - 9) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.
2. W celu uwzględnienia ograniczeń wysokości zabudowy związanych z położeniem w otoczeniu lotniska Kraków –Balice i wynikających z przepisów odrębnych z zakresu Prawa Lotniczego, dla części obszaru planu ustala się:
 - 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kraków-Balice; cały obszar planu pozostaje w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Kraków-Balice- powierzchnia stożkowa,
 - 2) w otoczeniu lotniska tj. 5 km od jego granicy zabrania się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych , które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.
3. W celu uporządkowania zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych od strony dróg zgodnie z wyznaczonym przebiegiem tych linii w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, 10-14m od krawędzi jezdni drogi - ul. Zielonej, nie objętej niniejszym planem,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, 8-10m od krawędzi jezdni drogi **1KDZ**,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, 4 m od linii rozgraniczającej drogi **1-3KDD**,

- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4,
- 3) dopuszcza się możliwość przyjęcia mniejszych odległości, niż określonych w pkt 1 w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych,
- 4) istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż określa nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością prowadzenia robót budowlanych, dopuszcza się ich rozbudowę pod warunkiem, że nowo rozbudowywana część będzie uwzględniała przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych dopuszcza się rozbudowę budynków poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 6) dopuszcza się lokalizację na działkach budowlanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nowych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowanych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) wymagania w zakresie ogrodzeń:
 - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w pasach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych i wewnętrznych; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających terenów dróg,
 - b) przy wznoszeniu ogrodzeń od strony dróg publicznych i przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 2,0 m; dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych od strony ul. Zielonej i Łąkowej w terenach **2-6 MN1, 1-2MN2, 4 MN2 i 1MN3**,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.
- 8) wymagania w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej:
 - a) dopuszcza się lokalizację w terenach **1-3U1, 1-6MU** w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego wielkogabarytowego urządzenia reklamowego, informującego o danym podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji frontowej budynku lub w granicach nieruchomości, w którym działalność jest prowadzona; w pozostałych terenach nie dopuszcza się do lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam w pasie przy drodze powiatowej na odcinku ul. Zielonej i Łąkowej w odległości mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację na budynkach urządzeń reklamowych (nośników reklamowych i informacyjnych) innych niż wielkogabarytowe urządzenia reklamowe o wymiarach nie przekraczających, z zastrzeżeniem lit. d):
 - dla nośników płaskich – maksymalna powierzchnia 4 m²,
 - dla nośników prostokątnych tzw. wysięgników – maksymalna odległość od elewacji do końca wysięgnika 0,8 m z nośnikiem,
 - dla nośników trójwymiarowych – maksymalna powierzchnia boku 1 m² lub średnica 1,5 m,
 - d) obowiązuje zasada sytuowania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych jako towarzyszących zabudowie usługowej i zabudowie mieszkaniowo - usługowej,
 - e) zakaz umieszczania nośników reklamowych na dachach, kalenicach budynków oraz na ogrodzeniach i na drzewach w obrębie rzutu ich koron,
 - f) dopuszcza się oświetlenie nośników reklamowych wyłącznie światłem o stałym natężeniu,
- 9) wyklucza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy.

§ 8.

Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

- 1) lokalizowanie nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 5 pkt.19 w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale 3, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną,
- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację niezbędnych dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej i melioracyjnej, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) lokalizowanie urządzeń służących ochronie przed uciążliwością hałasową,
- 4) lokalizowanie obiektów i urządzeń, służących utrzymaniu wód i regulacji koryt rzek i potoków oraz ochrony przeciwpowodziowej oraz zapobiegających podmakaniu gruntów,
- 5) prowadzenie tras rowerowych i ciągów pieszych.

II. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.

1. Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzenie publiczne: **1KDZ, 1-3KDD** - Tereny dróg publicznych.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów.

III. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz bezpieczeństwa

§ 10.

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
 - 1) obszar planu, oznaczony na rysunku planu, położony jest w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego rozporządzeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego,
 - 2) dla obszaru Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia i zakazy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, w tym zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Rudawy, oznaczonym na rysunku planu, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
 - 3) działalność inwestycyjną na obszarze Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniem, o których mowa w pkt 2),
 - 4) wskazuje się oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody:

	Nr w rejestrze RDOŚ	Opis	Rok utworzenia	Akt utworzenia	Akt normalizujący	Położenie
1	120616-009	lipa drobnolistna (Tilia cordata)	1967-09-15	Dec. RL-op-8311/124/67 PWRN w Krakowie z dn. 5.09.1967 r.	Rozp. Nr 3 Woj. Krakow. z dn. 30.01.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)	Bolechowice, działka 679 przy drodze z Małej Zielonej do do Zielonej, własność prywatna

- 5) pomniki przyrody, o których mowa w ust 2 pkt.4 podlegają ochronie zgodnie z aktami ustanawiającymi ich ochronę,

- 6) wyznacza się następujące kategorie terenów w obrębie, których dominującą funkcją jest ochroną systemu przyrodniczego:
 - a) tereny zieleni o funkcjach ekologicznej **1-2ZE**,
 - b) **1ZZ**- Tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych **1-4WS**,
 - 7) obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 8) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. W zakresie ochrony wód ustanawia się następujące zasady:
- 1) dla całego obszaru objętego planem obowiązuje ochrona wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZPW 326 Krzeszowice-Pilica) przed działaniami zagrażającymi zasobom ilościowym oraz jakości wód, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniu terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej,
 - 2) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,
 - 3) w celu umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, zachowania funkcji ciągów ekologicznych, umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych wyznacza się pasy ochronne o szerokości 15 m od linii brzegu Rudawy, Kobylanki, 5 m od linii brzegu w terenach **2MN2** i **2MU** oraz dla innych cieków - 5 m od linii brzegu,
 - 4) w pasach ochronnych cieków obowiązuje:
 - a) możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieku,
 - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej z zachowaniem ciągłości cieków; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego; utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejących dróg i ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i infrastruktury technicznej,
 - 5) obowiązuje utrzymanie istniejących rowów (w tym nie wydzielonych na rysunku planu) wraz z ich zabudową biologiczną, z zapewnieniem ciągłości istniejących rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,
 - 6) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów melioracyjnych od górnej krawędzi skarpy brzegowej ustala się:
 - a) możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową i regulacją stosunków wodnych oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej,
 - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego,
 - 7) całość obszaru planu, położona jest w strefie ochrony dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniu terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej,
 - 8) dla strefy ochrony dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone 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, zmienionego Rozporządzeniem nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 r. oraz Rozporządzeniem nr 2/2012 z dnia 18 lipca 2012 r.,
 - 9) działalność inwestycyjną na terenie ochrony pośredniej należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w pkt.8),

- 10) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
 - 11) obowiązuje oczyszczanie zanieczyszczonych wód pochodzących z trwałej nawierzchni parkingów w terenach **1-3U1, 1-6MU, 1-2PU**.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych w planie w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) innych obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 2) dla terenów położonych w Tenczyńskim Parku Krajobrazowym obowiązują ponadto zakazy i warunki dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalone rozporządzeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego,
 - 3) w terenach **1-6MN1, 1-7MN2, 1MN3, 1-6MU**, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu,
 - 4) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny o symbolu:
 - a) **1-6MN1, 1-7MN2, 1MN3**, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) **1-6MU**, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) **1US** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.
5. W zakresie ochrony przed zagrożeniem powodziowym obowiązują następujące ustalenia :
- 1) wskazuje się zasięg 50m od stopy wału przeciwpowodziowego, w celu ochrony szczelności i stabilności wału, obejmującą tereny położone w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej; w obrębie zasięgu 50m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią,
 - 2) obowiązuje ochrona wałów przeciwpowodziowych; w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią,
 - 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią położonych, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym przeciwpowodziowym obowiązują zakazy i zwolnienia określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią,
 - 4) na obszarze planu znajdują się obszary zagrożone powodzią, określone na podstawie specjalistycznego opracowania „Zasięg stref zalewowych rzeki Rudawy w granicach administracyjnych gminy Zabierzów” (na odcinku od połączenia Krzeszówki i Dulówki do ujścia Rudawy do Wisły):

- a) obszary zagrożone zalaniem wodą Q 1%,
 - b) obszary zagrożone zalaniem wodą Q 0,1%,
- 5) w obszarach zagrożonych zalaniem wodą Q1% dopuszcza się budowę i rozbudowę wyłącznie w terenach: **6MN1, 7MN2, 5-6MU, 1-2PU, 1E**, pod warunkiem, że zastosowane zostaną rozwiązania konstrukcyjno - techniczne służące minimalizacji skutków powodzi, w tym w zależności od warunków lokalnych: brak podpiwniczenia, stosowanie piwnic bez okien, stosowanie materiałów wodoodpornych, wyniesienie parteru nad określoną na podstawie ekspertyzy hydrologicznej bezpieczną rzędną terenu oraz inne działania służące ochronie przed zalaniem, przy czym działania te nie mogą mieć negatywnego wpływu na tereny sąsiednie,
 - 6) w obszarach zagrożonych zalaniem wodą Q 0,1% w sytuacji lokalizacji nowej zabudowy, należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zabezpieczające realizowaną inwestycję przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi,
6. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:
 - 1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - 2) nowo projektowane przewody wodociągowe projektowane jako sieci hydrantowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne,
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie dróg publicznych dla przejazdu pojazdów w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego.
 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - 1) obszary i tereny górnicze,
 - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
 8. Ochrona przed zagrożeniem ruchami mas gruntowych powinna następować w oparciu o wykonanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, dokumentacji geotechnicznej z ustaleniem kategorii geotechnicznej.

§ 11.

1. Ustanawia się **strefę ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych** o zasięgu oznaczonym na rysunku planu w celu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.
2. W zasięgu **strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych** obowiązują następujące wymagania:
 - 1) obowiązuje zachowanie i kształtowanie różnorodnych form zieleni: urządzonej, nieurządzonej, terenów lasów, zieleni nadrzecznej, terenów rolnych,
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę.

IV. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 12.

1. Ustanawia się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: lamus w ogrodzie (dz. nr ew.680), oznaczony na rysunku planu.
2. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady i wymagania ich ochrony:
 - 1) utrzymuje się obiekt wymieniony w ust.1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów,
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
 - 3) projekty dotyczące przekształceń obiektu zabytkowego lub jego rozbiórki oraz przekształceń i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 13.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki nieruchome inne niż wymienione, wymagające określenia zasad ich ochrony.
2. W granicach obszarów objętych planu nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

§ 14.

1. W granicach obszaru planu występują udokumentowane stanowiska archeologiczne o numerach: 101-55/18 i 101-55/21.
2. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej** dla stanowisk archeologicznych wraz z otoczeniem, oznaczoną na rysunku planu.
3. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
 - 1) nie dopuszcza się przekształcania bądź użytkowania strefy ochrony archeologicznej, które mogłyby powodować degradację ich wartości użytkowej naukowej i kulturowej,
 - 2) podejmowanie działań inwestycyjnych wymagających prowadzenia robót ziemnych w granicach strefy ochrony archeologicznej wymaga postępowania zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

V. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji

§ 15.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny obszaru planu, który z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne stanowią:
 - 1) droga zbiorcza, powiatowa nr 2128K w ciągu ulicy Zielonej (nie objęta niniejszym planem), realizująca powiązania zewnętrzne obszaru z terenami otaczającymi i obsługująca przyległe tereny,
 - 2) **1KDZ**- droga zbiorcza, powiatowa nr 2131K w ciągu ulicy Łąkowej, realizująca powiązania zewnętrzne obszaru z terenami otaczającymi i obsługująca przyległe tereny,
 - 3) **1-3KDD** -ulice dojazdowe, gminne: istniejące i o ustalonym w planie przebiegu, obsługujące tereny w obszarze planu.
2. Dopelnienie układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne **1KDW** o ustalonych w planie przebiegach oraz nie wydzielone w planie istniejące dojazdy i dojścia.
3. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem może być rozbudowywany o dojazdy i ciągi piesze, drogi wewnętrzne.
4. Szerokość nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu nie może być mniejsza niż 5 m.
5. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami planu.
6. Na rysunku planu oznaczono szlaki rowerowe, które należy prowadzić jako trasy i ścieżki rowerowe wydzielone lub bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.
7. Dopuszcza się, możliwość poprowadzenia tras i ścieżek rowerowych nieoznaczonych na rysunku planu, jako:
 - 1) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
 - 2) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.
8. Określa się zasady obsługi parkingowej:
 - 1) miejsca parkingowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg **1-3KDD** jako pasy i zatoki postojowe lub na terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc parkingowych,

- 2) z uwagi na istniejący stan zainwestowania obszaru objętego planem nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów istniejących obiektów,
 - 3) dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych proporcjonalnej do liczby miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w rozdz. 3.
9. Obsługa komunikacją zbiorową - jako integralna część systemu - funkcjonować będzie w Bolechowicach w ulicach: Łąkowej i Zielonej z zachowaniem istniejących przystanków.
10. Odcinki planowanej obwodnicy, realizowanej w odrębnej procedurze administracyjnej, oznaczone w wariantach jej przebiegu jako informacja na rysunku planu. Zgodnie ze stanowiskiem GDDKiA (znak: GDDKiA -O/KR/Z-3w/439/KRA/13/2013 /17815[17816] /11045) w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu miejscowego wariantem preferowanym jest wariant W1, oznaczony na rysunku planu kolorem czerwonym.

VI. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16.

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

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, remontu i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w granicach terenów **1-6MN1, 1-7MN2, 1MN3, 1-6MU, 1-3U1, 1US, 1UT, 1-2PU, 1KDZ, 1-3KDD, 1KDW, 1E** oraz w granicach terenów **1-5R, 1-2ZE, 1ZZ, 1-4WS** o ile ich realizacja nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.

§ 17.

Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejący system wodociągu komunalnego zasilanego z ujęć wodnych, w tym zlokalizowanych na terenie Bolechowic i sąsiednich miejscowości (nie objętych niniejszym planem) oraz o własne ujęcia wody,
- 2) zapewnia się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru w powiązaniu z istniejącą siecią wodociągową,
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej oraz dodatkowe przyłącza wodociągowe winny nastąpić w powiązaniu z istniejącą siecią wodociągową,
- 4) dopuszcza się do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociągowej zaopatrzenie z indywidualnych studni,
- 5) nakazuje się lokalizację obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,
- 6) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych projektowanych jako sieci hydrantowe w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 18.

Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych:

- 1) odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, sprowadzający ścieki do oczyszczalni Płaszów,
- 2) zapewnia się odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych oraz lokalizowanie nowych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne),
- 3) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy winny być wyposażone w zbiorczą kanalizację sanitarną realizowaną z uwzględnieniem wymogów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzaniem ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne) w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 6) obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do gruntu, poza oczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem pkt 10,
- 7) obowiązuje uwzględnianie w zagospodarowaniu działki istniejących urządzeń odwadniających drogi,
- 8) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów,
- 9) odwodnienie dróg powinno odbywać się za pomocą systemu rowów otwartych bądź innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego z dopuszczeniem zastosowania kanalizacji opadowej,
- 10) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów,
- 11) wymagane jest w terenach **1-3U1** retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków, w zbiornikach retencyjnych z regulowanym odpływem gwarantującym nieprzekraczanie chłonności hydraulicznej odbiorników wód opadowych,
- 12) wody opadowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych (parkingi, place postojowe oraz tereny usług), muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
- 13) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i wprowadzania ich do odbiorników lub do gruntu poza obszarem planu,
- 14) nakazuje się lokalizację obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,

§ 19.

Ustala się następujące **zasady przebudowy, rozbudowy i budowy zaopatrzenia w gaz:**

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja I stopnia w Wielkiej Wsi z podstawowym gazociągiem zasilającym średniego ciśnienia DN 100 i dn 90PE przebiegającym przez Bolechowice oraz zasilająca sieć gazociągów średniego ciśnienia gazociągiem dn 63 od strony Ujazdu oraz połączona z siecią gazową od strony Bolechowic i Tomaszowic,
- 2) zachowuje się istniejący i funkcjonujący system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu na cele komunalne, grzewcze i technologiczne,
- 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego na obszarze objętym planem oraz poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii,
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych sieci rozbiorniczych w liniach rozgraniczających dróg i w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod

- warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 5) zachowuje się jako wiodącą metodę – dystrybucję gazu techniką średniego ciśnienia; dopuszcza się stosowanie lokalnych stacji redukcyjnych II stopnia lub punktów redukcyjnych, które mogą być lokalizowane przy ścianach budynków lub w ich pomieszczeniach technicznych nie powodując kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, odpowiednio do przepisów odrębnych,
 - 6) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych jako stref kontrolowanych, zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 20.

Ustala się następujące **zasady przebudowy, rozbudowy i budowy zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/SN „Zabierzów”,
- 2) zaopatrzenie odbiorców energii elektrycznej ze stacji transformatorowych SN/nn, poprzez budowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wykonanych jako napowietrzne i kablowe oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną,
- 3) przyjmuje się utrzymanie linii napowietrznej dwutorowej linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV relacji Krzeszowice-Lubocza, Zabierzów-Prądnik,
- 4) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić:
 - a) dla linii napowietrznej 110 kV relacji Krzeszowice-Lubocza, Zabierzów-Prądnik – strefę techniczną o szerokości 30 m (po 15 m z każdej strony osi trasy linii) od rzutu poziomego skrajnego przewodu
 - b) dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV – strefę techniczną o szerokości 16 m (po 8 m z każdej strony osi trasy linii),
 - c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia - strefę techniczną o szerokości 6 m (po 3 m z każdej strony osi trasy linii),
 - d) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – strefę techniczną o szerokości 2 m (po 1 m z każdej strony osi trasy linii),
 - e) dla transformatorowych stacji SN/nN strefę techniczną o szerokości po 2,5 m z każdej strony,
- 5) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 4) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami,
- 6) strefy techniczne średniego i niskiego napięcia nie zostały wyznaczone graficznie na rysunku planu; przy lokalizowaniu zabudowy i zagospodarowania na działkach należy uwzględnić istniejące linie elektroenergetyczne wraz z ich strefami określonymi w przepisach odrębnych,
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg i w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 8) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, słupowe lub jako stacje wolnostojące.

§ 21.

Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) nowobudowaną i rozbudowywaną sieć telekomunikacyjną wykonać jako kablową doziemną,

- 3) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty i urządzenia infrastruktury teletechnicznej stanowiącej inwestycje z zakresu łączności publicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; lokalizacja infrastruktury nie może powodować naruszenia przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie ograniczeń wysokości obiektów wynikających z przepisów Prawa lotniczego, określonych na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg,
- 5) w obrębie terenów **1-6MN1, 1-7MN2, 1MN3, 1-6MU** obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określone w §10 .

§ 22.

Ustala się następującą **zasady 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 alternatywnych źródeł energii,
- 3) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie, spełniające warunki określone w pkt. 2..

§ 23.

1. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi** zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi przyjętym w gminie przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego.
2. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
3. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów.

Rozdział 3

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów

§ 24.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6MN1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-6MN1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) budynki i urządzenia gospodarstw ogrodniczych,
 - c) obiekty i rekreacyjno-sportowe,
 - d) budynki gospodarcze, garaże,
 - e) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - f) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
 - g) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
- 3) realizacja obwodnicy Zabierzowa:

- a) odrębna procedura administracyjna,
 - b) oznaczona informacyjnie na rysunku planu,
 - c) przebieg odcinka planowanej obwodnicy w terenie 6MN1 w wariantcie W2 i stycznie do wariantu W1,
 - d) zgodnie ze stanowiskiem GDDKiA (znak: GDDKiA -O/KR/Z-3w/439/KRA/13/2013/17815[17816]/11045) wariantem preferowanym jest wariant W1, oznaczony na rysunku planu kolorem czerwonym.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-6MN1**:
- 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
 - 2) zabudowa usługowa, o których mowa w ust.2 pkt.2, lit. a) może być lokalizowana na działce z budynkiem mieszkalnym lub na odrębnej działce jako przybudowana do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojące obiekty,
 - 3) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych oraz usług rzemieślniczych, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) lokalizowanie usług, o których mowa w ust.2 pkt.2, lit. a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
 - 5) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy; warunku tego nie stosuje się w przypadku lokalizowania wolnostojących obiektów usługowych na odrębnych działkach,
 - 6) obiekty budowlane przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust.2, pkt. 2, lit. b) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przekraczania standardów jakości środowiska,
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
 - 8) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik – 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik -0,35,
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - 10) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkalnej w zabudowie zagrodowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - c) dla zabudowy usług z zakresu usług opiekuńczych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami- odpowiednio do lit. a)-c).
 - 11) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,

- dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowej i nadbudowywanej: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. d)-e),
 - d) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu 25 ° do 30°,
 - e) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
 - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
 - g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
- 12) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 25.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-7MN2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-7MN2**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa, **z wyłączeniem terenów 3-4MN2**,
 - b) obiekty i rekreacyjno-sportowe,
 - c) budynki gospodarcze, garaże,
 - d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleni urządzona,
 - h) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-7MN2**:
 - 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
 - 2) zabudowa usługowa, o których mowa w ust.2 pkt.2, lit. a) może być lokalizowana na działce z budynkiem mieszkalnym jako przybudowana do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojące obiekty,
 - 3) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności, w tym usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,

- 4) lokalizowanie usług o których mowa w ust.2 pkt.2, lit. a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
- 5) łączna powierzchnia zabudowy terenów **1-2MN2, 5MN2, 7MN2** wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy; warunku tego nie stosuje się w przypadku lokalizowania wolnostojących obiektów usługowych na odrębnych działkach,
- 6) łączna powierzchnia zabudowy terenów **3-4MN2, 6MN2**, wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-c), nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy; warunku tego nie stosuje się w przypadku lokalizowania wolnostojących obiektów usługowych na odrębnych działkach,
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) tereny **1-2MN2, 5MN2, 7MN2** - 40%,
 - b) tereny **3-4MN2, 6MN2**- 20%,
- 8) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik- 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik -0,35,
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) tereny **1-2MN2, 5MN2** - 50%,
 - b) tereny **3-4MN2, 6MN2**- 70%,
- 10) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności, w tym usługi rzemieślnicze - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami- odpowiednio do lit. a)-b).
- 11) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. d)-e),
 - d) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu 25 °do 30°,
 - e) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do12°,
 - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innych kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

- g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 26.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1MN3**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i rekreacyjno-sportowe,
 - b) budynki gospodarcze, garaże,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleni urządzonej,
 - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1MN3**:
 - 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
 - 2) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a), nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik – 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik -0,35,
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość:
 - dla budynków mieszkalnych- 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
 - e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji

- budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
- f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 27.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6MU**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-6MU**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-6MU**:
 - 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,
 - 2) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usługi finansowych, usługi prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, biura i lokale biurowe, usługi publiczne oraz usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) lokalizowanie usług, o których mowa w ust.1 pkt.1 w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
 - 4) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust.2 pkt.1 lit. a)-b), nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:30%,
 - 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik– 0,2,
 - b) maksymalny wskaźnik -0,6,
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:60%,
 - 8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

- c) dla zabudowy usług z zakresu edukacji i usług opiekuńczych, biur i lokali biurowych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - d) dla zabudowy usług publicznych - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej- odpowiednio do lit. b)-c).
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) maksymalna wysokość:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. d)-e),
 - d) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu 25 °do 30°,
 - e) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
 - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
 - g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
- 10) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 28.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3U1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-3U1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa składowa, magazyny,
 - c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej, z wyłączeniem stacji paliw,
 - d) obiekty i urządzenia związane z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej, wyłącznie w terenie **1U1**,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokali mieszkalnych wyłącznie dla obsługi i dozoru w terenach **1U1,3U1**,
 - b) budynki gospodarcze, garaże,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
 - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-3U1**:
- 1) zabudowa usługowa obejmuje usługi lokalne i ponadlokalne (istniejące), w szczególności z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, gastronomii, administracji i usług biznesowych, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usługi finansowych, usługi prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usługi publiczne oraz usługi rzemieślnicze,
 - 2) lokalizowanie usług w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
 - 3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-b), nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) teren **1-2U1** - 50%,
 - b) tereny **3U1** - 40%,
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik – 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik -1,2,
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) teren **1-2U1** - 30%,
 - b) tereny **3U1**- 40%,
 - 7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, administracji i usług biznesowych, gastronomii, turystyki, obsługi bankowej i usługi finansowych, usługi prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych- co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), przy czym dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² - 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal,
 - b) dla zabudowy usług z zakresu edukacji i usług opiekuńczych, - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - c) dla zabudowy składowej, magazynów, oraz zabudowy obsługi komunikacji drogowej - co najmniej 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - d) dla zabudowy usług publicznych - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - e) dla lokali mieszkalnych– co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1lokal,
 - f) dla obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej- nie ustala się ze względu na specyfikę sposobu zagospodarowania terenu,
 - 8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość:
 - dla budynków usługowych, obiektów składowych i magazynów, obiektów związanych z obsługą i usługami dla produkcji rolniczej -9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - b) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z zastrzeżeniem lit. c)-d),
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem pkt. e),

- d) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
 - e) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
 - f) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
- 9) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji obowiązują dodatkowe nakazy:
- a) minimalizacja zagrożeń wyciekami paliw,
 - b) pełna hermetyzacja systemu instalacji technologicznej z zastosowaniem zabezpieczeń wód gruntowych i gruntu,
 - c) oczyszczanie wód technologicznych z myjni oraz wód opadowych i roztopowych ujmowanych z utwardzonych i uszczelnionych powierzchni lokalizacji obiektów usług motoryzacji,
- 10) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 29.

1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1US**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1US**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) obiekty stadionu sportowego,
 - c) zabudowa usługowa,
 - d) zaplecze administracyjno-socjalnego wbudowane, związane z podstawową funkcją terenu,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) stałe i tymczasowe szatnie i zaplecze sanitarne dla usług sportu i rekreacji, o których mowa w ust.1 pkt 1) lit a),
 - b) magazyny, garaże związane z podstawową funkcją terenu, o których mowa w ust.2 pkt 1) lit b)-c),
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
 - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1US**:
 - 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt.1 i pkt 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) zabudowa usługowa obejmuje usługi, z zakresu handlu, gastronomii, rozrywki, rekreacji, szkoleniowo- dydaktycznych i konferencyjnych, rehabilitacji i ochrony zdrowia, usługi publiczne z wyłączeniem usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-b), nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:40%,
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik– 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik -0,8,
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:40%,
 - 7) zieleń powinna być kształtowana jako urządzona wysoka i niska,

- 8) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w obrębie sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zastosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwość akustyczną,
- 9) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy, o której mowa w ust.2 pkt1 lit a)-b) i pkt.2 lit.b), co najmniej 1 miejsce parkingowe dla autobusu i 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, rozrywki, rekreacji, szkoleniowo- dydaktycznych i konferencyjnych, rehabilitacji i ochrony zdrowia- co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), przy czym dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² - 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal,
 - c) dla zabudowy usług publicznych - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- 10) forma architektoniczna zabudowy, powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość: 12 m,
 - b) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z zastrzeżeniem lit. c)-d),
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem pkt. d),
 - d) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
 - e) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
 - f) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).
- 11) ustala się możliwość organizowania imprez masowych przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów organizacji imprez masowych.

§ 30.

1. Wyznacza się **Tereny usług turystyki i sportu**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1UT**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki zakwaterowania turystycznego,
 - b) budynki usług gastronomicznych,
 - c) terenowe urządzenia rekreacji i sportu,
 - d) place zabaw dla dzieci,
 - e) ścieżki piesze i rowerowe,
 - f) zbiorniki wodne wraz z zabudową biologiczną,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1UT**:
 - 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt. 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,

- 2) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a), nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik -0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik -0,8,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:40%,
- 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usług, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych o których mowa w ust 2 pkt. 1, lit a), b) oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
- 7) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość:
 - dla budynków zakwaterowania turystycznego i usług gastronomii – 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m ,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy mieszkalnej, usługowej i mieszkalno-usługowej: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) dachy budynków gospodarczych i garaży jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 37-45°; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,
 - e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
 - f) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 31.

1. Wyznacza się **Tereny produkcji i usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2PU**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2PU**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki i obiekty produkcyjne wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym,
 - b) obiekty produkcji energii odnawialnej w terenie **2PU**,
 - c) budynki i obiekty składowe i magazyny,
 - d) budynki usługowe,
 - e) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej, z wyłączeniem stacji paliw,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale mieszkalne w terenach **1PU**,
 - b) budynki gospodarcze, garaże,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,

- e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
 - a) zieleń urządzona i o charakterze izolacyjnym,
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2PU**:
- 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt.1 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) zabudowa usługowa obejmuje usługi w szczególności z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, gastronomii, administracji i usług biznesowych oraz usługi rzemieślnicze,
 - 3) lokalizowanie usług w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu do którego posiadany jest tytuł prawny,
 - 4) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.2 pkt.2 lit. a)-b), nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy;
 - 5) powierzchnia otwartych terenów składowych nie będzie zajmowała więcej niż 30% powierzchni zabudowy składów,
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%, z wyłączeniem obiektów produkcji energii odnawialnej w terenie **2PU**,
 - 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik–0,3,
 - b) maksymalny wskaźnik -1,5,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%, wyłączeniem obiektów produkcji energii odnawialnej w terenie **2PU**,
 - 9) wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, gastronomii, administracji i usług biznesowych, oraz usługi rzemieślnicze - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), przy czym dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² - 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal,
 - b) dla zabudowy składowej, magazynów, zabudowy produkcyjnej i wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym oraz zabudowy obsługi komunikacji drogowej - co najmniej 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - c) dla lokali mieszkalnych– co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1lokal,
 - 10) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość: 12 m,
 - b) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy usługowej: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 37°-45°, z zastrzeżeniem lit. c)-d)
 - c) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy z wyłączeniem zabudowy usługowej: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° z zastrzeżeniem stosowania jednolitej geometrii dachów w przypadku realizowania zespołu zabudowy w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego; dopuszcza się stosowanie dachów łukowych,
 - d) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do12°,
 - e) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,
 - 11) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian: plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

- 12) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, obowiązują dodatkowe nakazy:
 - a) minimalizacja zagrożeń wyciekami paliw,
 - b) pełna hermetyzacja systemu instalacji technologicznej z zastosowaniem zabezpieczeń wód gruntowych i gruntu,
 - c) oczyszczanie wód technologicznych z myjni oraz wód opadowych i roztopowych ujmowanych z utwardzonych i uszczelnionych powierzchni lokalizacji obiektów usług motoryzacji,
- 13) obowiązuje urządzenie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 32.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-5R**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-5R**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) uprawy rolne,
 - b) zakrzewienia i zadrzewienia,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nie kubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
 - b) dojazdy,
 - c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-5R**:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - 2) istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 24 ust.3 pkt 11; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy,
 - 3) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wodnych wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,
 - 4) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,,

§ 33.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2ZE**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2ZE**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) grunty rolne,
 - b) zadrzewienia i zakrzaczenia,
 - c) cieki z zabudową biologiczną i urządzenia wodne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne i dojazdy,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i melioracyjnej,
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2ZE**:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, w tym istniejące drogi dojazdowe jako ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - 3) utrzymuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia z zastrzeżeniem zachowania wymogów wynikających z potrzeb regulacji wód,
 - 4) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji lub miejscach zagrażających zabudowie,
 - 5) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni

zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów,

§ 34.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZZ**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1ZZ**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń nieurządzona,
 - b) obiekty i urządzenia utrzymania i wykorzystania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi i dojazdy, ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1ZZ**:
 - 1) w granicach terenu **1ZZ**, obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia określone dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią,
 - 2) granicach terenu **1ZZ**, obowiązują zasady ustalone w §10, ust 5, pkt.2,
 - 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej, utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu,
 - 4) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji,
 - 5) dopuszcza się prowadzenie robót remontowych i regulacyjnych na wszystkich ciekach wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 6) dopuszcza się możliwość prowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych i budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową,
 - 7) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

§ 35.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-4WS**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) cieków i rowów melioracyjnych wraz z zabudową biologiczną,
 - b) obiekty i urządzenia utrzymania i wykorzystania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia wodne, obiekty mostowe,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy,
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-4WS**:
 - 1) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń wymienionych w ust 2 pkt 1 lit. b) oraz ust.2, pkt 2 lit. a) -c) obowiązuje zachowanie ciągłości cieków,
 - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji,
 - 4) dopuszcza się prowadzenie robót remontowych i regulacyjnych na wszystkich ciekach wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 5) dopuszcza się możliwość prowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych i budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową

- 6) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

§ 36.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **1KDZ**, z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy zbiorczej,
 - 2) **1-3KDD**, z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy dojazdowej.
2. Jako przeznaczenie podstawowe w obrębie linii rozgraniczających dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, ustala się:
 - 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, zatoki i zadaszenia przystankowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni,
 - 2) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.
3. Ustala się szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi **1KDZ** - 20m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dla drogi **1-3KDD** - 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) rysunek planu przedstawia odcinkowe poszerzenia szerokości w liniach rozgraniczających, w tym wynikające z geometrii skrzyżowań i nawrotek.
4. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry techniczne i dostępność.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych ustala się:
 - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane funkcjonalnie z drogami,
 - 2) zielen o charakterze izolacyjnym,
 - 3) obiekty małej architektury,
 - 4) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - 5) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,
 - 6) istniejące ciek i wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu.
6. W terenie dróg publicznych przebiegających nad ciek i rowami rozwiązania w zakresie komunikacji winny uwzględniać wymagania zapewniające ciągłość i swobodę przepływu wód powierzchniowych.

§ 37.

1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogę o charakterze wewnętrznym, jako dojazdy.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg **1KDW**:
 - 1) dla drogi **1KDW** - 6m z poszerzeniami przy nawrotce do 12,5 m z zgodnie z rysunkiem planu,
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1KDW** ustala się:
 - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane funkcjonalnie z drogami,
 - 2) zielen o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury,
 - 3) istniejące ciek i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.
4. W terenie drogi **1KDW** przebiegającej nad rowami rozwiązania w zakresie komunikacji winny uwzględniać wymagania zapewniające ciągłość i swobodę przepływu wód powierzchniowych. Ponadto dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem, zapewnieniem drożności i konserwacją kanału pod drogą.

§ 38.

1. Wyznacza się **Tereny infrastruktury technicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1E**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1E** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekt stacji transformatorowej GPZ w terenach **1E**,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,
 - b) dojazdy,
 - c) zieleń urządzoną,
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1E** :
 - 1) przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi, z zastrzeżeniem pkt.2,
 - 2) nieprzekraczalna wysokość obiektów i urządzeń – 7 m,
 - 3) dachy spadowe, o kącie nachylenia głównych połaci o nachyleniu połaci dachowych od 12 °do 30° lub płaskie o nachyleniu do 12°,
 - 4) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 39.

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu– w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent.

§40.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

§ 41.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania.