**UCHWAŁA NR XLVI/322/2014**
**RADY GMINY KŁAJ**

z dnia 17 października 2014 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łężkowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj, Rada Gminy Kłaj uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

### § 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łężkowice w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem obszarów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów „Łężkowice-1" oraz „Łężkowice-2", uchwalonych:

1) uchwałą Nr XLVI/349/2006 Rady Gminy Kłaj z dnia 26 października 2006 r.,

2) uchwałą Nr VIII/49/2007 Rady Gminy Kłaj z dnia 27 lipca 2007 r.,

2. Ustalenia planu, o której mowa w ust. 1, wyrażone są w formie:

1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały,

2) rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącego, jako Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, integralną część planu.

3. Uchwalając niniejszy plan, Rada Gminy Kłaj, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzyga o sposobie:

1) rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

2) realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 zawarte są odpowiednio w Załączniku Nr 2 oraz w Załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały.

### § 2.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kłaj,

2) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łężkowice, o którym mowa w § 1,

3) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2,

4) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),

5) usługach publicznych – rozumie się przez to obiekty i urządzenia: urzędów organów władzy, administracji, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, nauki, kultury, kultu religijnego, ochrony zdrowia, przedszkoli, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obsługi pocztowej, telekomunikacyjnej, bankowej oraz inne o podobnym charakterze, a także obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

6) usługach komercyjnych – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do świadczenia usług w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, turystyki, rzemiosła, wytwórczości, a także obiekty administracyjne, biurowe oraz inne o podobnym charakterze,

7) usługach turystyki - rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące świadczeniu usług turystycznych, w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych,

8) działce budowlanej - rozumie się przez to działkę budowlaną, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

9) wskaźnikach zagospodarowania terenu – rozumie się przez to, ustalone w planie, odrębnie dla wybranych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego,

10) wskaźniku intensywności zabudowy - rozumie się przez to parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,

11) powierzchni całkowitej zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,

12) wskaźniku powierzchni zabudowy – rozumie się przez to parametr wyrażony jako udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,

13) wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego - rozumie się przez to parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,

14) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

15) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku lub budowli posiadającej dach (np. wiata) do najwyższego punktu przegrody zewnętrznej tego budynku lub budowli, tj.: dachu, ściany lub attyki, w zależności, który z tych elementów położony jest wyżej; poziom terenu przyległego do budynku ustala się jako średnią arytmetyczną wysokości najwyższej i najniższej projektowanego poziomu terenu (przy określaniu najniższej wysokości terenu przy budynku pomija się lokalne obniżenia na zjazdach do garaży, zejścia do pomieszczeń piwnicznych itp.),

16) linii zabudowy - rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczające graniczne usytuowanie rzutu budynku, który może pokrywać się z linią zabudowy lub być odsunięty w głąb terenu; poza linię zabudowy mogą wykraczać takie elementy budynku jak okapy, gzymsy, balkony,

17) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20 % na każdy metr bieżący ogrodzenia,

18) wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych – należy przez to rozumieć elementy reklamowe i informacyjne, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach, w których:

a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycji przekracza 6 m² lub

b) wysokość przekracza 10 m od poziomu terenu.

**§ 3.**

1. Rysunek planu zawiera:

1) legendę oraz określenie skali rysunku planu,

2) oznaczenia:

a) granic obszaru objętego ustaleniami planu,

b) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny,

c) linii zabudowy,

d) obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, a także oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu,

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj.

2. Oznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit b , zawierają w podanym poniżej porządku:

1) oznaczenie cyfrowe – indywidualny numer terenu o określonym przeznaczeniu, wyróżniający dany teren spośród innych terenów (oznaczenie to występuje w terenach wymienionych w ust. 3 pkt 1-6 i 14),

2) oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust. 3.

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania; tereny te wyodrębnione są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami (w nawiasach określono położenie odpowiednich regulacji w tekście planu):

1) „**MN**”, „**MN/ZZ**” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz odpowiednio tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (§ 11),

2) „**MNU**” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (§ 12),

3) „**UP**” - tereny usług publicznych (§ 13),

4) „**U**” - tereny usług (§ 14),

5) „**US/ZZ**” - tereny sportu i rekreacji położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (§ 15),

6) „**RU**” - tereny obiektów i usług produkcji rolnej (§ 16),

7) „**R**” - tereny rolnicze (§ 17),

8) „**R/ZZ**” - tereny rolnicze położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (§ 17),

9) „**ZN**” - tereny użytków zielonych (§ 18),

10) „**ZN/ZZ**” - tereny użytków zielonych położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (§ 18),

11) „**ZN/WS**” – teren projektowanego zbiornika małej retencji (§ 19),

12) „**WS**” - tereny wód powierzchniowych (§ 20),

13) „**KDGP**”, „**KDGP/ZZ**”, „**KDZ**”, „**KDD**”, „**KDD/ZZ**” - tereny komunikacji drogowej (§ 21),

14) „**KU**” - tereny obiektów i urządzeń obsługi ruchu drogowego (§ 22).

4. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej obszarów, stref i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, lit. d:

1) granice stref ścisłej ochrony konserwatorskiej,

2) obiekty objęte gminną ewidencją zabytków,

3) stanowiska archeologiczne,

4) granice zalewów wodami rzeki Raby o prawdopodobieństwie przewyższenia p=1% oraz p=5%, wyznaczone na podstawie opracowania pn. *„Wyznaczanie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Raby, jako integralnego elementu studium ochrony przeciwpowodziowej”*, sporządzonego na zlecenie RZGW w Krakowie,

5) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone na podstawie opracowania, o którym mowa w pkt 4 w oparciu o strefy zalewów wodą Q1% i częściowo wodą Q5%,

6) obszary bezodpływowe, wyznaczone na podstawie opracowania wymienionego w pkt 4,

7) strefy sanitarne od cmentarzy,

8) orientacyjny zasięg przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu od dróg krajowych

9) przebieg istniejących gazociągów wysokoprężnych wraz z orientacyjnym zasięgiem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu,

10) strefa zagrożeń zapadliskami w obrębie pola otworowego „Łężkowice”,

11) projektowany ciąg rowerowy wzdłuż Raby,

12) orientacyjne przebiegi istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej lokalnej (wodociągi, kanalizacja, gazociągi, linie elektroenergetyczne średniego napięcia).

## Rozdział 2.
## Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu oraz obszarów, stref i obiektów o szczególnych warunkach zagospodarowania

### § 4.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Ustala się wymienione poniżej zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nawiązywanie do tradycyjnych form i układu zabudowy, z zapewnieniem harmonijnej kontynuacji istniejącego układu przestrzennego, w szczególności w zakresie takich cech zabudowy, jak ukształtowana linia zabudowy czy usytuowanie budynków szczytowe lub kalenicowe względem drogi,

2) przy remontach, przebudowach, rozbudowach i nadbudowach – korygowanie formy architektonicznej obiektów dysharmonijnych, tj. wyraźnie negatywnie odróżniających się od otoczenia pod względem estetyki i formy architektonicznej, poprzez poprawę ich formy, detalu, użytych materiałów, kolorystyki,

3) wprowadzanie zieleni urządzonej i obiektów małej architektury we wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy, z zachowaniem wymaganej powierzchni terenu biologicznie czynnego, o której mowa w rozdziale 3.

2. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

1) utrzymanie, remonty, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, na zasadach określonych w planie,

2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych,

3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, szlaków turystycznych oraz tras rowerowych.

3. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów odrębnych.

4. Określa się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, parki, ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji, w tym trasy turystyczne piesze, rowerowe i konne oraz tereny dróg publicznych:

1) stosowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o dobrej dostępności, czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury,

2) wyposażanie przestrzeni publicznych w zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury.

### § 5.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; wykluczenie powyższe nie dotyczy:

1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

2) przedsięwzięć z zakresu rolnictwa, leśnictwa, geologii i górnictwa,

3) inwestycji związanych z demontażem odpadów a także przetwarzaniem odpadów z nich powstałych, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „U”, na działce nr ewid. 340,

2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

1) zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomu wodonośnego oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi,

2) zakaz przetwarzania i gromadzenia w celu przetwarzania odpadów niebezpiecznych,

3) nakaz uwzględniania obowiązujących wymagań w zakresie ochrony wód, w szczególności dotyczących stref ochronnych ujęć wody oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych,

4) nakaz ochrony przed zainwestowaniem cieków wodnych oraz terenów ich obudowy biologicznej, z wyłączeniem niezbędnych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową,

5) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, w tym przeciwpowodziowe, inwestycji lokalizowanych w pobliżu rzek i cieków naturalnych oraz na rzekach i ciekach naturalnych, a także na terenach zmeliorowanych, należy uwzględnić wymogi ochrony tych urządzeń i terenów wynikające z przepisów odrębnych oraz warunki określone przez ich zarządców na podstawie przepisów odrębnych,

6) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych; dopuszcza się ponadto stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, lecz jedynie na obszarach, gdzie gmina nie przewiduje doprowadzenia systemów kanalizacji sanitarnej,

7) realizacja zbiorczych systemów wodociągowych powinna być prowadzona równolegle z kompleksowym porządkowaniem gospodarki ściekowej.

3. W zagospodarowaniu terenów, na których występują cieki wodne należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z obecności cieków; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwia:

1) racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, oparte na korzystnym ekologicznie i gospodarczo zagospodarowaniu zlewni rzek, a także ochrony przeciwpowodziowej i związanej z nią poprawy regulacji cieków i rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej,

2) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w szczególności w miejscach przejść infrastrukturą w tym drogową i kolejową nad ciekami,

3) właściwe wykonywanie praw właścicielskich w stosunku do wód publicznych, stosownie do przepisów odrębnych.

4. Wzdłuż cieków wodnych należy utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 5 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej, wolne od zainwestowania kubaturowego, w celu:

1) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,

2) umożliwienia administratorom cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków,

3) zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów,

4) utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych,

5) ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.

5. W przypadku realizacji inwestycji na terenach posiadających sieci i urządzenia melioracyjne, należy prowadzić inwestycję w taki sposób, aby jej realizacja nie wpłynęła negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń.

6. Zagospodarowanie wód opadowych winno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych, zwłaszcza z dróg ponadlokalnych oraz parkingów; dopuszcza się realizację systemów odprowadzających wody opadowe z terenów zabudowanych (kanalizacja opadowa, rowy odwadniające); w celu zachowania zasobów wód i zwiększania retencyjności terenu dopuszcza się stosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych, które odprowadzają wody opadowe przez infiltrację do gruntu.

7. Zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie niezbędnym dla właściwego usytuowania obiektów budowlanych oraz z wyjątkiem działań realizowanych przez uprawnione podmioty w zakresie gospodarki wodnej; w szczególności zabrania się zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.

8. W obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 1000 m$^2$.

9. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem ustala się, że:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „MN", „MN/ZZ" - zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową",

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „MNU" - zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe",

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „UP" - zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży",

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „US/ZZ" - zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe".

**§ 6.**

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W planie uwzględnia się wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony zabytków oraz określa się warunki ochrony dla:

1) obiektów objętych gminną ewidencją zabytków,

2) stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych ustaleniami planu,

3) stanowisk archeologicznych.

2. Wszelkie działania związane z obiektami lub obszarami, o których mowa w ust. 1, powinny być prowadzone w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków, zaś w przypadkach, gdy przepisy wymagają uzyskania stanowiska właściwego organu ochrony zabytków lub ochrony przyrody - z uwzględnieniem tego stanowiska.

3. W odniesieniu do obiektów zabytkowych objętych gminną ewidencją zabytków ustala się:

1) ochronę przed dokonywaniem zmian prowadzących do zatarcia cech charakterystycznych obiektu oraz właściwej jego ekspozycji,

2) nakaz utrzymania i konserwacji obiektów zabytkowych stosownie do wymogów przepisów odrębnych,

3) w przypadku dokonywania ingerencji w obiekt objęty ewidencją zabytków należy uwzględniać przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Zasady ochrony, o których mowa w ust. 3, należy stosować do obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zgodnie z jej aktualizowanym stanem.

5. Ustanawia się ochronę obszarów o najwyższych walorach kulturowych poprzez wyznaczenie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej, wokół zespołu kościoła parafialnego p.w. Najśw. Serca Pana Jezusa, z cmentarzem, dla których ustala się warunki zagospodarowania:

1) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – nakazy:

a) zachowania historycznie ukształtowanego układu przestrzennego i jego elementów o wartościach kulturowych – w drodze ich konserwowania i rewaloryzowania,

b) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich usytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,

2) wszelkie działania prowadzone w obrębie stref ochrony konserwatorskiej powinny uwzględniać pierwszeństwo wymogów konserwatorskich związanych z zachowaniem, ochroną i rewaloryzacją obiektów bądź zespołów zabytkowych oraz zapewnienia optymalnych warunków ich ekspozycji.

6. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych ustala się, co następuje:

1) stanowiska archeologiczne podlegają ochronie przed zniszczeniem, w szczególności wynikającym z prowadzenia prac ziemnych lub zabudowy terenu,

2) w terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu w obrębie stanowisk archeologicznych, w szczególności wykonywanie robót ziemnych i lokalizację obiektów budowlanych wyłącznie pod warunkiem dochowania wymagań dotyczących ochrony tych stanowisk, określonych w przepisach odrębnych.

**§ 7.**

**Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego określają przepisy rozdziału 3, dla poszczególnych terenów o ustalonym przeznaczeniu,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1, stosuje się do obiektów nowo realizowanych, a także, z zastrzeżeniem pkt 3, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu zagospodarowania działki zabudowanej,

3) jeżeli w istniejącym stanie zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej nie są zachowane wymagania w zakresie co najmniej jednego z ustalonych planem wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się utrzymanie tych wskaźników na poziomie jak w stanie istniejącym; jeżeli ustalony w planie wskaźnik intensywności zabudowy jest przekroczony – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż o 10 %; zwiększenie powierzchni zabudowy powinno, stosownie do możliwości, być realizowane w taki sposób, aby istniejący na działce zasób powierzchni terenu biologicznie czynnego nie był uszczuplony poniżej wymaganego wskaźnika,

4) zwiększenie powierzchni zabudowy w przypadkach, o których mowa w pkt 3 może być dokonane jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększania powierzchni zabudowy obiektu.

2. W zakresie zasad lokalizacji budynków względem linii zabudowy ustala się:

1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. b,

2) w przypadkach, gdy rysunek planu nie określa położenia linii zabudowy, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg, przy czym lokalizowany budynek nie może przekraczać linii rozgraniczających terenów komunikacji oraz nie może być lokalizowany w odległości mniejszej niż 4 metry od granicy z działką drogową; jeżeli lokalizowany budynek uzupełnia istniejący układ zabudowy o wyraźnie ukształtowanej linii zabudowy – dopuszcza się kontynuację tej linii,

3) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji drogowej, dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych:

   a) lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,

   b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym wyklucza się rozbudowę w kierunku terenów komunikacji drogowej,

4) obowiązek dostosowania do linii zabudowy dotyczy także lokalizowanych urządzeń reklamowych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:

a) rzut budynku – prostokątny bądź złożony z prostokątów, z możliwością wzbogacenia poprzez dodanie bądź wycięcie składników rzutu (brył mniejszych, ganków, werand, podcieni, garaży itp.),

b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,

c) dachy:

- strome dwu- lub wielospadowe, o tradycyjnej formie, z kalenicą równoległą do podłużnej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych, wynoszącym od $30^{O}$ do $45^{O}$, z nadwieszonym okapem,

- formy dachów jednorodne w obrębie jednego budynku; kąt nachylenia dachów lukarn, przybudówek, w tym garażu, może być mniejszy od kąta nachylenia połaci głównych; na przybudówkach dopuszcza się dach pulpitowy,

- pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub z innych materiałów o fakturze dachówek,

d) kolorystyka: ściany – barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia; dachy – barwy ciemne (brąz, czerwień, szarość, zieleń),

2) dla budynków usługowych:

a) wysokość zabudowy:

- w terenach „UP”, „U”, „KU” – nie więcej niż 14,0 m,

- w pozostałych terenach – nie więcej niż 10,0 m,

b) ograniczeń wysokości zabudowy nie stosuje się w odniesieniu do obiektów usług publicznych, które tradycyjnie odbiegają skalą od otaczającej zabudowy, jak kościół, wieża remizy strażackiej itp.,

c) dachy – strome dwu- lub wielospadowe, z kalenicą równoległą do podłużnej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych, wynoszącym od $30^{O}$ do $45^{O}$, z zastrzeżeniem lit. d i e,

d) w budynkach, w których względy funkcjonalne narzucają konieczność stosowania dachu o rozpiętości przekraczającej 15 metrów w osiach konstrukcyjnych budynku, dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych do 15°,

e) w obiektach usług publicznych, położonych w granicach terenów „UP”, a także w obiektach stacji paliw w terenach „KU”, dopuszcza się stosowanie rozwiązań odmiennych od określonych w lit. c w zakresie formy i geometrii dachu, o nowoczesnym wyrazie plastycznym, w tym np. dachów płaskich, krzywiznowych,

3) dla budynków produkcyjnych i magazynowych:

a) wysokość zabudowy:

- w terenach „U”, „RU” – nie więcej niż 12,0 m,

- w pozostałych terenach – nie więcej niż 10,0 m,

b) dachy – strome dwu- lub wielospadowe, z kalenicą równoległą do podłużnej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45°,

c) w budynkach o rozpiętości dachu przekraczającej 15 metrów w osiach konstrukcyjnych budynku, lokalizowanych w terenach „U”, „RU”, dopuszcza się stosowanie połaci dachowych o mniejszym nachyleniu lub dachów płaskich,

4) dla budynków gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji, nie wymienionych w pkt 1 - 3:

a) wysokość zabudowy:

b) w zabudowie mieszkaniowej – nie więcej niż 6,0 m,

- w zabudowie mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 8,0 m,

- w pozostałych przypadkach – nie więcej niż 10,0 m,

b) dachy – strome dwu- lub wielospadowe, z kalenicą równoległą do podłużnej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45°,

c) w budynkach o rozpiętości dachu przekraczającej 15 metrów w osiach konstrukcyjnych budynku, lokalizowanych w terenach „U”, dopuszcza się stosowanie połaci dachowych o mniejszym nachyleniu lub dachów płaskich,

5) jeżeli w ustaleniach rozdziału 3, dotyczących poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu, zawarte są ustalenia dotyczące formy i gabarytów zabudowy różniące się od ustaleń zawartych w pkt 1-4, to mają one pierwszeństwo przed ustaleniami pkt 1-4,

6) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie,

7) poziom kondygnacji parteru budynku powinien znajdować się nie wyżej niż 1,5 m nad poziomem bezpośrednio przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu oblicza się jako średnią arytmetyczną rzędnych najwyżej i najniżej położonego projektowanego terenu bezpośrednio przyległego do budynku,

8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji lokalnej,

9) we wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy należy, przy zagospodarowaniu działki, wprowadzać zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury.

4. Ustala się zasady remontów, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:

1) dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków, z obowiązkiem uwzględnienia przepisu § 4, ust. 1, pkt 2,

2) rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących jest dopuszczalna, gdy funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w rozdziale 3,

3) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone w ust. 3, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania ww. zasad,

4) przy nadbudowie dopuszcza się przekroczenie ustalonej w ust. 3 dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyłącznie w przypadkach, gdy przekroczenie wynika z dostosowania formy dachu do wymagań planu dotyczących formy dachu (np. przy zastąpieniu dachu płaskiego dachem stromym); w takim przypadku nadbudowa winna być realizowana w taki sposób, aby przekroczenie dopuszczalnej wysokości było możliwie najmniejsze, w szczególności poprzez zastosowanie najmniejszego dopuszczalnego kąta nachylenia połaci dachowych oraz rezygnację ze stosowania ścianek kolankowych poddasza,

5) dla istniejących budynków położonych w terenach oznaczonych symbolami: „R” i „ZN” ustala się możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy istniejącego budynku o nie więcej niż 25 % dotychczasowej powierzchni zabudowy; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu.

5. W przypadkach, gdy istniejący sposób zabudowy lub zagospodarowania terenu uzasadnia kształtowanie formy architektonicznej budynku w sposób odmienny od ustalonego w ust. 3 i 4, w szczególności w sytuacji: rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dobudowy do obiektu istniejącego, a także w związku z koniecznością uwzględnienia cech regionalnych, względów zabytkowych lub specyfiki miejsca bądź charakteru obiektu - dopuszcza się możliwość niestosowania niektórych z zasad określonych w ust. 3 i 4, lecz tylko w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla uwzględnienia uwarunkowań architektonicznych, konserwatorskich lub funkcjonalno-przestrzennych.

6. Wysokość lokalizowanych obiektów budowlanych, innych niż obiekty objęte definicją wysokości zabudowy w § 2 pkt 15, nie może być większa niż:

1) 5 metrów dla obiektów małej architektury,

2) 15 metrów dla budowli z zastrzeżeniem, że ograniczenie nie dotyczy linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz masztów telefonii bezprzewodowej.

7. Zakazuje się lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych; urządzenia reklamowe inne niż wielkogabarytowe mogą być lokalizowane w terenach przeznaczonych na cele zabudowy, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

8. W terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

9. Ustala się obowiązek zapewnienia dla projektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego w granicach terenu inwestycji, w formie zewnętrznych miejsc postojowych lub miejsc garażowych, w ilości nie mniejszej niż:

1) w zabudowie jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na działce,

2) w zabudowie zagrodowej – 3 miejsca postojowe na działce, w tym przynajmniej jedno miejsce dla sprzętu rolniczego,

3) dla obiektów usługowych – 2 stanowiska przypadające na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej, a ponadto 3 miejsca postojowe przypadające na każdych 10 zatrudnionych pracowników,

4) dla obiektów produkcyjnych i magazynowych - 1 stanowisko przypadające na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej, a ponadto 3 miejsca postojowe przypadające na każdych 10 zatrudnionych pracowników.

**§ 8.**

**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych ustaleniami planu:**

1) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

2) podział nieruchomości powinien zapewniać:

   a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

   b) uwzględnienie istniejącego zainwestowania kubaturowego oraz infrastruktury technicznej,

   c) dostęp nowo powstających działek do drogi publicznej odpowiadający wymaganiom określonym w przepisach odrębnych: poprzez bezpośredni zjazd lub poprzez drogę wewnętrzną; sposób podłączenia działek do drogi publicznej poprzez zjazd bezpośredni określa, stosownie do przepisów o drogach publicznych, właściwy zarządca drogi,

   d) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,

   e) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej,

3) w odniesieniu do podziałów nieruchomości położonych w terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy, z wyłączeniem nieruchomości lub ich części przeznaczonych na cele rolne i leśne, ustala się, co następuje:

   a) powierzchnia nieruchomości powstającej w wyniku podziału powinna wynosić co najmniej: - 0,20 ha w granicach terenów „U”, „UP”, „US/ZZ”, - 0,07 ha w granicach pozostałych terenów,

   b) szerokość frontu działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 18 metrów, o ile parametry wyjściowe działki nie wykluczają uzyskania powyższej szerokości,

   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, o ile szczególne warunki (kształt działki, układ zabudowy, ukształtowanie terenu itp.) nie narzucają innego układu,

4) dopuszcza się inny, niż określony w pkt 3, sposób podziału działki:

   a) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

b) jeżeli podział służy uzyskaniu działki budowlanej z połączenia kilku nieruchomości, których wyjściowe parametry nie odpowiadają wymaganiom pkt 3.

c) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.),

5) projektowany sposób podziału nieruchomości powinien wynikać z przewidywanego programu inwestycji uwzględniającego ustalenia planu i przepisy odrębne,

6) jeżeli w projekcie podziału nieruchomości przewidziano wydzielenie działki pod drogę, której nie wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jej szerokość powinna wynosić co najmniej 5 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie w/w szerokości lub gdy droga zapewnia dojazd do nie więcej niż trzech działek w zabudowie jednorodzinnej, przy czym szerokość działki wydzielanej pod drogę winna zapewniać możliwość dojazdu i dojścia zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego,

7) nie przewiduje się obowiązku dokonywania scalania i podziału nieruchomości.

## § 9.

## Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z przepisów odrębnych,

## a także warunki tymczasowego zagospodarowania

1. W planie określa się obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na podstawie opracowania pn. *„Wyznaczanie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Raby, jako integralnego elementu studium ochrony przeciwpowodziowej”*, sporządzonym na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią; realizacja działań objętych zakazami może być dopuszczona wyłącznie w drodze decyzji dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią.

2. W terenach położonych w zasięgu zalewu wodami rzeki Raby o prawdopodobieństwie przewyższenia pomiędzy p=1% a p=5%, które nie zostały uznane za obszary szczególnego zagrożenia powodzią, należy zachować poniższe zasady:

1) w działaniach inwestycyjnych należy uwzględniać występowanie zagrożeń powodziowych;

2) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych należy stosować rozwiązania zabezpieczające przed skutkami działania wód powodziowych, w szczególności: wyklucza się podpiwniczanie budynków, zaś poziom parteru budynków należy sytuować powyżej rzędnej wody p=1%,

3) zakazuje się przekształceń terenu prowadzących do zmiany warunków spływu wód powodziowych, w tym zwłaszcza lokalnego podnoszenia poziomu terenu w celu ochrony budynków.

3. W przypadku realizacji inwestycji budowlanych w granicach obszarów bezodpływowych, wyznaczonych na rysunku planu na podstawie opracowania pn. *„Wyznaczanie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Raby, jako integralnego elementu studium ochrony przeciwpowodziowej”*, należy zastosować rozwiązania zapewniające skuteczne odwodnienie terenu i zabezpieczające przed zalewaniem lokalizowanych obiektów, jednakże z uwzględnieniem ochrony terenów przyległych.

4. W planie wyznacza się orientacyjne zasięgi przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu od autostrady i dróg krajowych. W przypadku lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie ww. znaczącego oddziaływania, należy zastosować takie środki techniczne, które zapewnią zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych.

5. W planie wskazuje się strefy sanitarne wokół istniejących cmentarzy, położone w odległości odpowiednio: 50 i 150 metrów od granic cmentarza. W granicach ww. stref należy zachować wymagania określone w przepisach odrębnych, m.in. w odległości do 50 metrów od cmentarza nie jest dopuszczalna lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej.

6. w strefie zagrożeń zapadliskami w obrębie pola otworowego „Łężkowice” zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń rekreacji, turystyki i sportu.

7. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,

2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów; zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych, w okresie wykonywania tych robót.

**§ 10.**

**Komunikacja, infrastruktura techniczna Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :**

1) w zakresie **systemów komunikacji drogowej** :

   a) system komunikacji drogowej będzie funkcjonował w oparciu o wymienione poniżej istniejące i projektowane drogi publiczne oraz o drogi wewnętrzne: - drogi krajowe (nr 4 ), o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie GP; - drogi powiatowe, o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie Z oraz klasie L, - drogi gminne, o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie L i D,

   b) budowa, przebudowa i rozbudowa dróg i ulic powinna być prowadzona z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem ustaleń planu dotyczących terenów komunikacji drogowej, w tym zawartych w rozdziale 3,

   c) obsługa komunikacyjna nowopowstającej zabudowy lokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oznaczonych w planie jako „KDGP" powinna odbywać się za pośrednictwem dróg publicznych niższej kategorii, bądź dróg wewnętrznych; w przypadku dokonywania podziałów nieruchomości nie dopuszcza się możliwości powstawania dodatkowych zjazdów z drogi krajowej,

   d) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg publicznych powiatowych i gminnych może być zapewniona poprzez bezpośrednie włączenia do tych dróg lub poprzez drogi wewnętrzne,

   e) w zagospodarowaniu terenów przyległych do dróg należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg,

2) w zakresie **ogólnych zasad kształtowania systemów infrastruktury technicznej** :

   a) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obecność istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

   b) orientacyjny przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej określa rysunek planu; położenie tych sieci nie stanowi ustaleń planu, lecz ma charakter informacyjny,

   c) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych jest dopuszczalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi,

   d) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem należy, stosownie do wymagań określonych w przepisach odrębnych, wykonać: sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru oraz drogi pożarowe, zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów,

3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

   a) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę z wód podziemnych trzeciorzędowego poziomu wodonośnego – za pośrednictwem gminnego wodociągu grupowego „Szarów – Dąbrowa" – obejmującego zasięgiem obsługi obszar całej gminy Kłaj, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy układu wodociągowego,

   b) utrzymanie, wraz z ciągłą modernizacją, dotychczasowego, wielootworowego ujęcia wód studniami głębinowymi w Szarowie, jako głównego źródła wody dla wodociągu, uzupełnianego, w zależności od potrzeb, dosyłem wody z ujęcia wody w Cichawie (gm. Gdów), oraz z ujęcia wody na rz. Rabie dla potrzeb wodociągu komunalnego w Bochni,

c) zwiększenie niezawodności pracy wodociągu poprzez realizację zakładu uzdatniania wody eliminującego podwyższony poziom związków żelaza i manganu w niektórych studniach ujęcia; zwiększenie pojemności zbiorników wyrównawczych oraz modernizację i rozbudowę sieci wodociągowej rozprowadzającej, ze szczególnym uwzględnieniem wymiany odcinków sieci azbestowo-cementowej oraz realizację zamkniętych układów pierścieniowych,

d) realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów usług komercyjnych i turystyki – w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej,

e) zaopatrzenie w wodę kompleksów terenów przeznaczonych planem pod usługi komercyjne oraz usługi sportu i turystyki, o jakości wody nie wymagającej parametrów wody pitnej (cele produkcyjne) – w oparciu o własne wodociągi zakładowe (lokalne), zrealizowane na warunkach określonych pozwoleniem wodno-prawnym, wymaganym dla tego rodzaju korzystania z wód,

f) dopuszcza się realizację nowych ujęć wód i systemów wodociągowych, w tym indywidualnych i komunalnych, na całym obszarze objętym ustaleniami planu, stosownie do występujących potrzeb, z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych,

4) w zakresie **gospodarki ściekowej** :

a) na obszarze gminy, jako położonym powyżej ujęcia wody pitnej na rzece Rabie dla wodociągu komunalnego „Bochnia”, obowiązuje zasada bezwzględnego odprowadzenia ścieków do kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków, co osiągnięte zostanie poprzez porządkowanie, modernizację i znaczną rozbudowę funkcjonujących na obszarze gminy systemów kanalizacyjnych, a mianowicie: system kanalizacji „Szarów” z oczyszczalnią w Targowisku oraz system kanalizacji „Kłaj” z oczyszczalnią ścieków w Kłaju,

b) systemem obowiązującym na terenie gminy jest system kanalizacji rozdzielczej,

c) w systemie kanalizacji „Szarów” oraz „Kłaj” zastosowanie ma kanalizacja grawitacyjna, z licznymi pompowniami sieciowymi i odcinkami kanalizacji tłocznej,

d) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych, z dopuszczeniem przydomowych oczyszczalni ścieków, wyłącznie na warunkach określonych w § 5 ust. 2 pkt 6,

e) ścieki inne niż socjalno-bytowe winny być podczyszczone do warunków umożliwiających ich wprowadzenie do kanalizacji komunalnej, a w przypadkach powstawania ścieków nie spełniających wymaganych warunków, postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,

5) w zakresie **systemów elektroenergetycznych** :

a) utrzymuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV relacji Niepołomice – Kurów oraz linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia,

b) przewiduje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, m.in.: lokalizację nowych linii i stacji transformatorowych, stosownie do faktycznego zapotrzebowania na dostawy energii elektrycznej, w tym dla celów grzewczych, a także dopuszcza się kablowanie istniejących linii napowietrznych,

c) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy uzbrojenia wraz ze strefami technicznymi, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych,

d) zaleca się lokalizację linii SN i niskiego napięcia w obrębie linii rozgraniczających terenów tras komunikacyjnych; w terenach istniejącej i planowanej zabudowy zaleca się wykonywanie nowych linii przesyłowych jako linii kablowych podziemnych, przy dopuszczeniu linii i stacji transformatorowych napowietrznych,

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** :

a) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia gazowe, w tym gazociągi średniego i niskiego ciśnienia oraz stacje redukcyjno-pomiarowe,

b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowych obsługujących tereny przeznaczone na cele inwestycyjne,

c) zaopatrzenie w gaz istniejących i planowanych obiektów kubaturowych nastąpi z sieci średnioprężnej i niskoprężnej; zasilanie nowych odbiorców wymagać będzie rozbudowy sieci gazowej średnioprężnej i niskoprężnej; wyznaczenie lokalizacji gazociągów rozdzielczych następować będzie na etapie decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji,

d) lokalizacja nowych gazociągów oraz lokalizacja budynków w sąsiedztwie gazociągów powinna uwzględniać wymogi określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych,

7) w zakresie **systemów grzewczych:**

a) zaopatrzenie w ciepło oparte będzie o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze; nie przewiduje się objęcia przedmiotowego obszaru centralnym systemem ciepłowniczym,

b) należy stosować rozwiązania niskoemisyjne z zaleceniem wykorzystania dla celów grzewczych energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,

8) w zakresie **systemów telekomunikacji** :

a) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telekomunikacyjne,

b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, stosownie do występujących potrzeb,

c) działania w zakresie realizacji systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

9) w zakresie **gospodarki odpadami** :

a) postępowanie z odpadami winno odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami,

b) odpady powinny być gromadzone w wyznaczonych dla tego celu miejscach oraz odbierane przez uprawnione podmioty do odzysku lub unieszkodliwienia,

c) należy stosować selektywną zbiórkę odpadów oraz wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,

d) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.

## Rozdział 3.
## Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

### § 11.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”)** oraz **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią („MN/ZZ”)** przeznacza się dla:

1) zabudowy jednorodzinnej,

2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury,

3) komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdy, dojścia, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi do 8 stanowisk),

4) niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (z wykluczeniem układu szeregowego),

2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę istniejącej, a także lokalizację nowej zabudowy zagrodowej,

3) dopuszcza się uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o funkcję usługową z zakresu usług publicznych lub komercyjnych, w formie budynku mieszkalno-usługowego lub w odrębnym budynku usługowym, przy

zachowaniu warunku, aby powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekraczała 40% powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej w granicach działki budowlanej,

4) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanego budynku usługowego nie może być większa niż 150 $m^2$,

5) w zakresie działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje przedsięwzięć, które nie powodują przekroczenia standardów środowiska przewidzianych przepisami prawa dla kategorii terenów mieszkaniowych,

6) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50%,

7) ustala się, że długość rzutu budynku nie może przekraczać 25 metrów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych symbolem **„MN/ZZ”**, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się dodatkowe warunki zagospodarowania:

1) z uwagi na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią,

2) w przypadku, gdy na podstawie przepisów odrębnych, dyrektor właściwego regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze decyzji zwolni z zakazów, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się działania w zakresie określonym w tej decyzji, z zastosowaniem odpowiednio ustaleń określonych w ust. 2; dopuszcza się ponadto lokalizację urządzeń zabezpieczających teren przed zalaniem wodami powodziowymi.

**§ 12.**

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług („MNU”)** przeznacza się dla:

1) zabudowy jednorodzinnej,

2) usług publicznych i komercyjnych,

3) obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie określonej w pkt 1 i 2, w tym budynków gospodarczych, garaży wolnostojących itp.,

4) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury,

5) komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdy, dojścia, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

6) niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,

2) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (z wykluczeniem układu szeregowego),

3) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę istniejącej, a także lokalizację nowej zabudowy zagrodowej,

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,8,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40%.

5) w zakresie działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje przedsięwzięć, które nie powodują przekroczenia standardów środowiska przewidzianych przepisami prawa dla kategorii terenów mieszkaniowych,

6) ustala się, że długość rzutu budynku nie może przekraczać 25 metrów, z wyłączeniem budynków o funkcji usługowej, których długość rzutu nie może przekraczać 35 metrów,

7) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanego budynku usługowego nie może być większa niż 300 $m^2$.

**§ 13.**

1. **Tereny usług publicznych („UP")** przeznacza się dla:

1) usług publicznych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury,

3) komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdy, dojścia, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość, w ramach uzupełnienia programu usług publicznych, realizacji:

a) usług komercyjnych z zakresu handlu i gastronomii,

b) funkcji mieszkaniowej,

2) łączna powierzchnia użytkowa funkcji, o których mowa w pkt 1, nie może przekraczać 25 % powierzchni użytkowej usług publicznych,

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30%.

**§ 14.**

1. **Tereny usług („U")** przeznacza się dla:

1) usług komercyjnych oraz usług publicznych, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury,

3) komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdy, dojścia, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się uzupełnienie funkcji usługowej o funkcję mieszkaniową przy zachowaniu warunku, aby powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej nie przekraczała 20% powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,2,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30%.

3) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zakładu demontażu sprzętu elektrycznego i elektronicznego w terenie oznaczonym symbolem „U" (działka nr ewid. 340), jednakże bez możliwości dalszej jego rozbudowy.

**§ 15.**

1. **Tereny sportu i rekreacji położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią („US/ZZ")** przeznacza się dla:

1) urządzeń sportu i rekreacji (np. boiska, korty, place zabaw),

2) urządzenia rekreacji nadwodnej (kąpieliska, łowiska),

3) sezonowych obiektów zaplecza socjalnego (sanitariaty, szatnie, wypożyczalnie sprzętu sportowego, obiekty małej gastronomii itp.) dla urządzeń, o których mowa w pkt 1 i 2,

4) punktów informacji turystycznej, urządzonych punktów wypoczynku, zadaszeń,

5) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,

6) komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdy, dojścia, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

7) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) z uwagi na położenie terenu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią,

2) w przypadku, gdy na podstawie przepisów odrębnych, dyrektor właściwego regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze decyzji zwolni z zakazów, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się działania w zakresie określonym w tej decyzji, przy czym:

a) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń zabezpieczających teren przed zalaniem wodami powodziowymi a także przystosowanie dla celów rekreacji nadwodnej brzegów rzeki Raby.

3) wysokość zabudowy ogranicza się do 5 metrów,

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,1,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 80%,

**§ 16.**

1. **Tereny obiektów i usług produkcji rolnej („RU”)** przeznacza się dla:

1) obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej,

2) usług związanych z obsługą rolnictwa,

3) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,

4) obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,8,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30 %.

**§ 17.**

1. **Tereny rolnicze („R”)** oraz **tereny rolnicze położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią („R/ZZ”)** przeznacza się dla:

1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach,

2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych,

3) funkcji rekreacyjnych w zakresie dopuszczonym ustaleniami ust. 2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3 – 5 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 4,

2) dopuszcza się realizację:

a) obiektów i urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

b) urządzeń i budowli związanych bezpośrednio z produkcją rolną,

c) tras turystycznych pieszych, rowerowych, konnych, wraz z towarzyszącą im małą architekturą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych symbolem **„R/ZZ”**, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się dodatkowe zasady zagospodarowania:

1) z uwagi na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią,

2) w przypadku, gdy na podstawie przepisów odrębnych, dyrektor właściwego regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze decyzji zwolni z zakazów, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się działania w zakresie określonym w tej decyzji, z zastosowaniem odpowiednio ustaleń określonych w ust. 2; dopuszcza się ponadto lokalizację urządzeń zabezpieczających teren przed zalaniem wodami powodziowymi.

4. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych symbolem **„R1”**, położonych w granicach strefy potencjalnej uciążliwości autostrady obowiązują ograniczenia wynikające z obowiązujących decyzji administracyjnych dotyczących lokalizacji autostrady A4.

**§ 18.**

1. **Tereny użytków zielonych („ZN”) oraz tereny użytków zielonych położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią („ZN/ZZ”)** przeznacza się dla:

1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach stanowiących trwałe użytki zielone (łąki, pastwiska),

2) zieleni towarzyszącej naturalnym ciekom, zbiornikom wodnym i rowom melioracyjnym oraz dla zadrzewień i zakrzewień,

3) funkcji rekreacyjnych w zakresie dopuszczonym ustaleniami ust. 2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, następujące zasady zagospodarowania:

1) zagospodarowanie terenów powinno być ukierunkowane na zachowanie lub odtworzenie walorów półnaturalnych łąk i pastwisk oraz użytków przyrodniczych np. oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, miedz,

2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej,

3) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 4,

4) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej,

5) dopuszcza się realizację tras turystycznych pieszych, rowerowych, konnych, wraz z towarzyszącą im małą architekturą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych symbolem **„ZN/ZZ”**, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się dodatkowe zasady zagospodarowania:

1) z uwagi na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią,

2) w przypadku, gdy na podstawie przepisów odrębnych, dyrektor właściwego regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze decyzji zwolni z zakazów, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się działania w zakresie określonym w tej decyzji, z zastosowaniem odpowiednio ustaleń określonych w ust. 2; dopuszcza się ponadto lokalizację urządzeń zabezpieczających teren przed zalaniem wodami powodziowymi.

4. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 19.**

1. **Teren projektowanego zbiornika małej retencji („ZN/WS")** przeznacza się dla:

1) działań związanych z realizacją zbiornika małej retencji („ Łężkowice"), którego lokalizacja wynika z „Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego" przyjętego uchwałą nr XXV/344/04 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 października 2004 r.,

2) gospodarki wodnej związanej z właściwym utrzymaniem koryt potoków oraz działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozyjną,

3) utrzymania i wprowadzenia obudowy biologicznej wód powierzchniowych w postaci zieleni łęgowej, zadrzewień i zakrzewień.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej, ochrony przeciwpowodziowej oraz infrastruktury technicznej.

**§ 20.**

1. **Tereny wód powierzchniowych („WS")** przeznacza się dla:

1) cieków naturalnych,

2) gospodarki wodnej związanej z właściwym utrzymaniem koryt cieków oraz działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozyjną,

3) utrzymania i wprowadzenia obudowy biologicznej wód płynących w postaci zadrzewień i zakrzewień.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej.

**§ 21.**

1. **Tereny komunikacji drogowej („KDGP", „KDGP/ZZ", „KDZ", „KDD", KDD/ZZ")** przeznacza się dla dróg i ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych.

2. Użyte oznaczenia i symbole terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczają:

1) **„KDGP"** – drogę klasy GP (droga krajowa nr 4),

2) **„KDGP/ZZ"** – fragment drogi klasy GP (droga krajowa nr 4), położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

3) **„KDZ"** – drogę klasy Z (droga powiatowa),

4) **„KDD"** – drogi klasy D (drogi gminne),

5) **„KDD/ZZ"** – fragment drogi klasy D, położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

3. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji drogowej mogą być lokalizowane pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych:

1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,

2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym,

3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,

4) zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym,

5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (ekrany akustyczne),

6) obiekty małej architektury,

7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w formie:

a) wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas L i D,

b) dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klasy D oraz dróg wewnętrznych.

4. Nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy budynków, lub ich części, położonych w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji drogowej; przebudowa lub remont są dopuszczalne jedynie w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi, stosownie do przepisów o drogach publicznych.

5. Szerokości dróg i ulic w liniach rozgraniczających zostały ustalone i przyjęte dla poszczególnych klas dróg z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Położenie linii rozgraniczających tereny dróg i ulic określa rysunek planu, zaś szerokości tych dróg w liniach rozgraniczających wynoszą nie mniej niż:

1) dla dróg klasy GP - 30 m,

2) dla dróg klasy L - 15 m,

3) dla ulic klasy L - 12 m,

4) dla dróg klasy D - 15 m,

5) dla ulic klasy D - 10 m.

6. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych.

7. W miejscach przekroczenia ciągami komunikacyjnymi cieków wodnych należy zapewnić zachowanie ciągłości cieków, z możliwością prowadzenia niezbędnych prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych, przy zachowaniu zasad określonych w § 5 ust. 3 - 6.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2, oznaczonych symbolami: **„KDGP/ZZ”** i **„KDD/ZZ”**, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się dodatkowe zasady zagospodarowania:

1) z uwagi na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią,

2) w przypadku, gdy na podstawie przepisów odrębnych, dyrektor właściwego regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze decyzji zwolni z zakazów, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się działania w zakresie określonym w tej decyzji, z zastosowaniem odpowiednio ustaleń określonych w ust. 3 - 7; dopuszcza się ponadto lokalizację urządzeń zabezpieczających teren przed zalaniem wodami powodziowymi.

**§ 22.**

1. **Tereny obiektów i urządzeń obsługi ruchu drogowego („KU”)** przeznacza się dla:

1) stacji paliw płynnych wraz z zapleczem usługowym z zakresu gastronomii i handlu,

2) stacji usługowych napraw samochodowych,

3) obiektów i urządzeń związanych z obsługą podróżnych, w tym obiektów turystyki i gastronomii (motele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne itp.),

4) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,

5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym parkingów.

2. Ustala się warunki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) lokalizacja stacji paliw jest dopuszczalna wyłącznie w przypadku pozytywnych wyników rozpoznania hydrogeologicznego, wykluczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,8,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30 %.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

### § 23.

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości:

1) 30 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów „U", „KU",

2) 15 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów MN", „MNU",

3) 5 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów nie wymienionych w pkt 1 i 2.

### § 24.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj obejmującego miejscowości gminy: Kłaj, Łężkowice, Łysokanie w ich granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów objętych uchwałą Rady Gminy Kłaj Nr XII/79/99 z dnia 29 listopada 1999r., przyjętego uchwałą Nr XXI/168/2004 Rady Gminy Kłaj z dnia 30 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 261, poz. 2910 z późn. zm.),

2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj uchwalonej uchwałą Nr XII/79/99 Rady Gminy Kłaj z dnia 29 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 65, poz. 1396).

### § 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłaj.

### § 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Lucyna Buczek**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ŁĘŻKOWICE

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVI/322/2014 Rady Gminy Kłaj z dnia 17 października 2014 r.

Rysunek planu

skala rysunku planu 1 : 2000

0 50 100 200m

LEGENDA:

- granice obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNZZ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- UP tereny usług publicznych
- U tereny usług
- USZZ tereny sportu i rekreacji położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- RU tereny obiektów i usług produkcji rolnej
- R tereny rolnicze
- RZZ tereny rolnicze położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- ZN tereny użytków zielonych
- ZNZZ tereny użytków zielonych położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- ZN/WS teren projektowanego zbiornika małej retencji
- WS tereny wód powierzchniowych

Tereny komunikacji drogowej

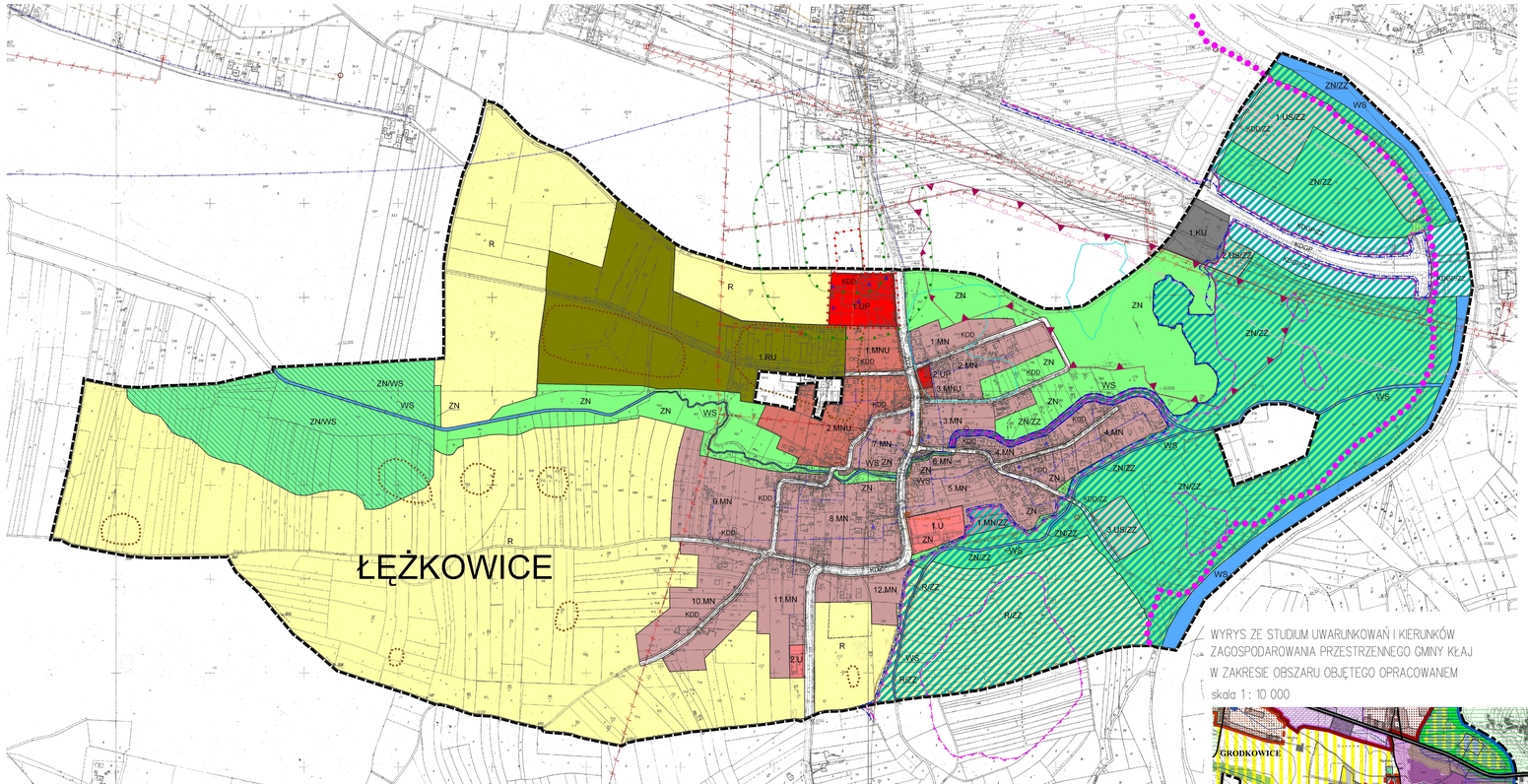
- KDGP drogi klasy GP (droga krajowa nr 4 )
- KDGPZZ fragment drogi klasy GP (droga krajowa nr 4) położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- KDZ drogi klasy Z (drogi powiatowe)
- KDD drogi klasy D (drogi gminne)
- KDDZZ fragment drogi klasy D (drogi gminne) położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- KU tereny obiektów i urządzeń obsługi ruchu drogowego

Oznaczenia obszarów, stref i obiektów,dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania

- granice stref ścisłej ochrony konserwatorskiej
- obiekty objęte gminną ewidencją zabytków
- stanowiska archeologiczne
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- strefa zalewu wodą Q 1%
- strefa zalewu wodą Q5%
- obszary bezodpływowe
- strefy sanitarne od cmentarzy
- orientacyjny zasięg przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu od autostrady i dróg krajowych
- strefa zagrożeń zapadliskami w obrębie pola otworowego "Łężkowice"
- projektowany ciąg rowerowy wzdłuż Raby

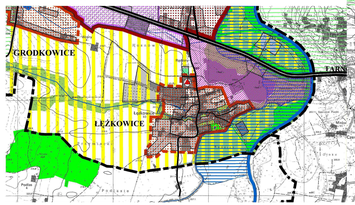
Orientacyjne przebiegi istniejących i projektowanych sieci infrastruktury techn.

- wodociągi
- kanalizacja grawitacyjna i tłoczna
- gazociągi
- linie elektroenergetyczne 15 kV




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁAJ W ZAKRESIE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

skala 1 : 10 000




## LEGENDA

WAŻNIEJSZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU

- Granice gminy Kłaj oraz gmin sąsiednich
- Granice wsi
- Istniejące zainwestowanie
- Istniejące drogi
- Istniejąca linia kolejowa
- Istniejąca zieleń urządzona: cmentarze i park dworski
- Istniejące gazociągi wysokoprężne ze strefą ochronną
- Istniejąca linia przesyłowa 110 kV ze strefą ochronną
- Obszary inwestycyjne wyznaczone w obowiązującym M.P.Z.P.
- Obszary inwestycyjne objęte projektem zmian w M.P.Z.P.
- Lasy
- Wody otwarte
- Tereny zalewowe - ograniczone możliwości zabudowy, preferencje dla gospodarki rolnej i rekreacji nadwodnej
- Tereny o przewadze półnaturalnych zbiorowisk roślinnych - preferencja dla gospodarki rolnej o profilu hodowlanym.
- Tereny silnie eksponowane w krajobrazie - ograniczenia w możliwościach zabudowy
- Rezerwaty przyrody
- Ośrodek hodowli żubrów
- Strefa najwyższej ochrony wód podziemnych
- Strefa wysokiej ochrony wód podziemnych
- Zespoły zabytkowe objęte ochroną konserwatorską

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. GŁÓWNE STREFY PREDYSPOZYCJI FUNKCJONALNYCH GMINY

- Granice stref dynamicznego rozwoju inwestycyjnego, w których uzasadnione będzie stymulowanie rozwoju osadnictwa i funkcji gospodarczych poprzez planową gospodarkę przestrzenną gminy ( m.in. przygotowanie i uzbrojenie terenów )
- Granice stref peryferyjnych o ograniczonych możliwościach rozwoju, nie występują tu wyraźne przesłanki dla rozwijania działalności inwestycyjnej na dużą skalę

Uwagi:
- linia ciągła wskazuje przestrzenne ograniczenia możliwości rozwoju strefy
- linia przerywana wskazuje możliwość rozszerzenia strefy, dopuszczalną w sytuacji wystąpienia faktycznych potrzeb a skutkującą naruszeniem kompleksów rolniczych.

W obrębie w/w stref wskazuje się preferencje dla:
- osadnictwa - zabudowa mieszkaniowa z infrastrukturą społeczną
- funkcji gospodarczych - przemysł, usługi komercyjne

- Strefa gospodarki leśnej
- Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej chronionej przed zmianą użytkowania
- Strefa obszarów eksploatacji kopalin, po rekultywacji przydatnych dla funkcji rekreacyjnych

2. ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- Obszary, w których działalność inwestycyjna może być dopuszczona po opracowaniu planów zagospodarowania przestrzennego oraz uporządkowaniu struktury własnościowej
- Obszar byłych ogródków działkowych wymagający przekształceń strukturalnych oraz uporządkowania stanu prawnego inwestycji
- Obszary przewidziane do objęcia ochroną prawną:
- Niepołomicki Park Krajobrazowy i Wielkie Błoto

3. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- Projektowana autostrada A - 4, z projektowanę węzłami
- Tereny projektowanych inwestycji związanych z obsługą autostrady
- Przewidywane obszary ograniczonego użytkowania związane z realizacją autostrady A 4 ( hałas zanieczyszczenie gleb ), zieleń izolacyjna
- Droga krajowa nr 4 - przewidziano do rozbudowy o drogę jezdnie
- Projektowane konkretny przebiegi i róg lokalnych związane z realizacją autostrady

**Załącznik nr 2**
**do uchwały Nr XLVI/322/2014 z dnia 17.10.2014 r.**
**Rady Gminy Kłaj**

**ROZSTRZYGNIĘCIA RADY GMINY KŁAJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Kłaj, wniesionych do:**
**WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU, w okresie od 19.02. do 14.03.2014 r.,**
**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ŁĘŻKOWICE.**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta Gminy | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | 03.03. 2014 | | Przekształcenie działki na budowlaną (w całości). | 253 | ZN, (MN) | | **x** | | **x** | Działka położona na gruntach rolnych klasy II. Zmiany jej przeznaczenia nie można dokonać bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Przebieg dotychczasowych postępowań w sprawie uzyskania w/w zgód wskazuje na bardzo długi czas trwania procedur z tym związanych i znaczne prawdopodobieństwo odmowy uzyskania zgody. Z tych względów nie znajduje się uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi i związanej z tym potrzeby uruchomienia procedury „zgody rolniczej" na obecnym etapie sporządzania planu. |
| 2 | 05.03. 2014 | | Przekształcenie działek pod budownictwo jednorodzinne mieszkaniowe (w całości).<br><br>Zakwalifikowanie działki nr 243 na działkę usługową z przeznaczeniem na bazę sprzętu budowlanego oraz zaplecze magazynowe. | 258, 257, 256, 255, 254/3, 281/4, 242<br><br>243 | ZN, (MN) | | **x** | | **x** | Wnioskowane przeznaczenie działek niezgodne z ustaleniami studium. |
| 3 | 06.03. 2014 | | Przekształcenie działki na budowlaną. | 252 | MN, ZN | | **x** | | **x** | Działka położona na gruntach rolnych klasy II. Zmiany jej przeznaczenia nie można dokonać bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. |

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta Gminy | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 4 | 10.03. 2014 | | Przekształcenie działki na budowlaną (w całości). | 286/2, 287/2 | ZN, (MN) | | **x** | | **x** | Działki położone na gruntach rolnych klasy II. Zmiany ich przeznaczenia nie można dokonać bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. |
| 5 | 13.03. 2014 | | Przekształcenie działki na budowlaną. | 283/2 | ZN | | **x** | | **x** | Wnioskowane przeznaczenie działki niezgodne z ustaleniami studium. |
| 6 | 21.03. 2014 | | Przekształcenie działki na budowlaną. | 119 | R | | **x** | | **x** | Wnioskowane przeznaczenie działki niezgodne z ustaleniami studium. |

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/322/2014

Rady Gminy Kłaj

z dnia 17 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy Kłaj**

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego miejscowości **Łężkowice**,

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

które należą do zadań własnych gminy

oraz zasadach ich finansowania

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zalicza się realizację:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łężkowice określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**Sposób realizacji inwestycji:**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane z uwzględnieniem zasad określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łężkowice. Zadania będą realizowane w okresie wieloletnim, z uwzględnieniem występujących potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

**Zasady finansowania inwestycji:**

Inwestycje będą finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Źródłami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą dostępne środki, o których mowa w przepisach o finansach publicznych.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Lucyna Buczek**