UCHWAŁA NR XLI/404/18
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 16 lutego 2018 r.

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* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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, przyjętej uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r.

i uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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. 123,5 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) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z symbolami identyfikacyjnymi,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) granice strefy ochrony archeologicznej,

5) zasięg strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych,

6) zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym,

7) zasięg obszarów zagrożonych zalaniem wodą Q 1 %,

8) zasięg obszarów zagrożonych zalaniem wodą Q 0,1 %.

3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2 pkt 2:

1) **1-7MN1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

2) **1-8MN2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) **1MN3** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) **1-6MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

5) **1U1** - Tereny zabudowy usługowej,

6) **1US** - Tereny sportu i rekreacji oraz usług publicznych,

7) **1-2PU -** Tereny produkcji i usług,

8) **1-5R** - Tereny rolnicze,

9) **1-2ZE** - Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych,

10) **1ZZ** - Tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

11) **1-4WS** - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

12) **1KDZ, 1-3KDD** - Tereny dróg publicznych,

13) **1-2KDW** - Tereny dróg wewnętrznych,

14) **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) zasięg strefy technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,

6) cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Kraków–Balice –powierzchnia stożkowa,

7) cały obszar planu położony jest w zasięgu strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej.

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. Symbole identyfikacyjne terenów zawierają w podanym poniżej porządku:

1) 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 zasad 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 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, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia 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 identyfikacyjnym,

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 nadwieszeń, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji,

9) **wskaźniku 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, rozumianej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.),

b) dla pozostałych obiektów budowlanych należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu do najwyżej 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 przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów z zastrzeżeniem przepisów ustawy o drogach publicznych,

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 komunikacyjną lub widokową różnych funkcji,

19) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i możliwe do realizacji 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) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć urządzenia 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 wymiar przekracza - 1,5 m,

c) **słupy i maszty** o wysokości przekraczającej – 10 m, od poziomu terenu,

24) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o połaciach głównych posiadających jednakowe kąty nachylenia względem poziomu - zbiegających się w jednej kalenicy (głównej - najdłuższej),

25) **zabudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność trawiastą, zaroślową lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów,

26) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości następujące zasady ich przeprowadzania:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej określono zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów, o których mowa w rozdziale 3,

2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić minimum 18 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.

3. Ustala się zasady i szczegółowe warunki podziału nieruchomości:

1) podział nieruchomości uznaje się za zgodny z planem, jeżeli zapewnia możliwość wykorzystania nowo wydzielanych 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) szczegółowe warunki podziałów w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz minimalnych szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się wyłącznie dla terenów **1-7MN1**, **1-8MN2**, **1MN3**, **1-6MU**, **1U1**, **1-2PU**, **1US**, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów, o których mowa w rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 3,

3) dla pozostałych wyznaczonych kategorii terenów nie ustala się minimalnych parametrów nowo wydzielanych działek,

4) 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,

5) 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,

6) dopuszcza się podziały istniejących działek o mniejszej szerokości frontu niż ustalona w planie dla nowo wydzielanych działek, jeśli nowo wydzielona działka budowlana zapewniać będzie zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zasadami zagospodarowania dla poszczególnych kategorii terenów,

7) podział nieruchomości musi zapewnić:

a) dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) 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 metrów, jeżeli droga ta zapewnia dojazd do więcej niż dwóch działek budowlanych.

4. Wskazuje się jako dopuszczalne wydzielanie służebności drogowej o szerokości min. 3 m, stosownie do przepisów odrębnych.

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) dla istniejącej zabudowy i urządzeń dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania z 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 oraz zmianę sposobu użytkowania 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 nieprzeznaczonych na cele zabudowy powinna uwzględniać określone w planie ustalenia zgodnie z **§ 23 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 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, 1 m od linii rozgraniczającej tereny wyznaczone w planie od ul. Zielonej, tj. 8 m od krawędzi jezdni drogi - ul. Zielonej, nie objętej niniejszym planem**,**

   b) zgodnie z rysunkiem planu, 8-10 m 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) 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,

4) 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,

5) 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,

6) obowiązuje zasada, że na 1 nowo wydzielanej działce budowlanej może być lokalizowany 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,

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 **2-7 MN1**, **1MN2** i **1MN3**,

   c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

8) wymagania w zakresie tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:

   a) dopuszcza się lokalizację w terenach **1U1, 1-6MU** w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego wielkogabarytowego urządzenia reklamowego, na elewacji frontowej budynku lub w granicach nieruchomości, w których działalność jest prowadzona; w pozostałych terenach nie dopuszcza się 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 tablic reklamowych, urządzeń reklamowych innych niż wielkogabarytowe urządzenia reklamowe i szyldów o wymiarach nie przekraczających:

      - dla nośników płaszczyznowych – maksymalna powierzchnia 4 m²,

      - dla nośników prostopadłych 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) obowiązuje zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na dachach, kalenicach budynków oraz na ogrodzeniach i na drzewach w obrębie rzutu ich koron,

   f) dopuszcza się oświetlenie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów wyłącznie światłem o stałym natężeniu; zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów będących źródłem światła takich jak monitory i wyświetlacze LED,

9) wyklucza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy,

10) w obrębie całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 8. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

1) lokalizowanie niewydzielonych 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) wyznaczenie innego prowadzenia tras rowerowych i ciągów pieszych oraz lokalizację niezbędnych dla potrzeb tras rowerowych i ciągów pieszych urządzeń i obiektów związanych z rozbudową tras rowerowych i ciągów pieszych lokalnych jak i ponadlokalnych.

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 którym mowa w pkt 2,

4) wskazuje się oznaczony na rysunku planu pomnik 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 Zielonej, własność prywatna

5) pomnik przyrody, o którym mowa w ust 1 pkt 4 podlega ochronie zgodnie z aktami ustanawiającymi jego ochronę,

6) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego:

a) tereny zieleni o funkcjach ekologicznych **1-2ZE,**

b) tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią **1ZZ**,

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) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,

2) 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 **1MU** oraz dla innych cieków - 5 m od linii brzegu,

3) 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.

4) obowiązuje utrzymanie istniejących rowów (w tym niewydzielonych na rysunku planu) wraz z ich zabudową biologiczną, z zapewnieniem ciągłości istniejących rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,

5) 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 rowu zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

6) całość obszaru planu położona jest w strefie ochronnej 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,

7) dla strefy ochronnej 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.,

8) działalność inwestycyjną na terenie ochrony pośredniej należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w pkt 7,

9) obowiązuje oczyszczanie zanieczyszczonych wód pochodzących z trwałej nawierzchni parkingów w terenach **1U1, 1-2PU** i **1US** i dla budynków usługowych w terenie **1-6MU**; dopuszcza się do gromadzenia zanieczyszczonych wód opadowych w szczelnych zbiornikach.

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 **1-7MN1, 1-8MN2, 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) **1-7MN1, 1-8MN2, 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 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 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w celu ochrony szczelności i stabilności wału, obejmujący tereny położone w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej; w obrębie zasięgu 50 m 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią położonych między linią brzegu a wałem 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 Q 1% dopuszcza się budowę i rozbudowę wyłącznie w terenach: **6MN1, 7MN2, 4-6MU, 1-2PU, 1E, 1US** 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, poprzez 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. W granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki nieruchome wymagające określenia zasad ich ochrony.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

§ 13. 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 mogłoby 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

§ 14. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny obszaru planu, który z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne stanowią:

1) droga zbiorcza, powiatowa nr 2128 K 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 2131 K 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. Dopełnienie układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne **1-2KDW** o ustalonych w planie przebiegach oraz niewydzielone w planie istniejące dojazdy i dojścia.

3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami planu.

4. Na rysunku planu oznaczono szlaki rowerowe, które należy prowadzić jako trasy i ścieżki rowerowe wydzielone lub bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.

5. 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.

6. Określa się zasady obsługi parkingowej:

1) miejsca parkingowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg **1-3KDD** jako pasy i zatoki postojowe lub w 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 z uwzględnieniem stanowisk na kartę parkingową wg wskaźników określonych w rozdziale 3.

7. Obsługa komunikacją zbiorową - jako integralna część systemu - funkcjonować będzie w Bolechowicach w ulicach: Łąkowej i Zielonej z zachowaniem istniejących przystanków.

8. Odcinki planowanej obwodnicy, realizowanej w odrębnej procedurze administracyjnej, oznaczone w wariantach jej przebiegu jako informacja na rysunku planu. Zgodnie ze stanowiskiem GDDKiA wariantem preferowanym jest wariant W1, oznaczony na rysunku planu kolorem czerwonym.

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

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

1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej 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 **1-7MN1**, **1-8MN2**, **1MN3**, **1-6MU**, **1U1**, **1US**, **1-2PU**, **1KDZ**, **1-3KDD**, **1-2KDW**, **1E** oraz w granicach terenów **1-5R**, **1-2ZE**, **1ZZ**, **1-4WS** z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych.

§ 16. 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.

§ 17. 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 ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej; w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i poza wyznaczonym obszarem aglomeracji Kraków oraz z wyłączeniem obszarów zagrożonych zalaniem wodą Q 1% dopuszcza się wyposażenie w szczelny zbiornik do gromadzenia ścieków,

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, o których mowa w art. 16 pkt 61 ustawy Prawo wodne do wód lub do gruntu,

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, z zastrzeżeniem pkt 6,

11) wymagane jest w terenach **1U1** retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków, w zbiornikach retencyjnych z regulowanym odpływem gwarantującym nieprzekraczanie chłonności hydraulicznej odbiorników wód opadowych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9,

12) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i wprowadzania ich do odbiorników lub do gruntu poza obszarem planu,

13) 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.

§ 18. 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 rozbiorczych w liniach rozgraniczających dróg oraz 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.

§ 19. 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 oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną,

3) obowiązuje nakaz kablowania nowo budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

4) przyjmuje się utrzymanie dwutorowej linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV relacji Krzeszowice-Lubocza, Zabierzów-Prądnik,

5) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić:

a) dla linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Krzeszowice-Lubocza, Zabierzów-Prądnik – strefę techniczną o szerokości 30 m (po 15 m z każdej strony osi trasy linii),

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,

6) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 5 i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami,

7) 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,

8) dopuszcza się lokalizację nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,

9) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, słupowe lub jako stacje wolnostojące.

§ 20. 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) obowiązuje nakaz kanalizowania nowo budowanych, rozbudowywanych oraz przebudowywanych linii sieci telekomunikacyjnej,

3) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty i urządzenia infrastruktury teletechnicznej stanowiące 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 lokalizacje szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg,

5) w obrębie terenów **1-7MN1, 1-8MN2, 1MN3, 1-6MU** obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określone w § 10.

§ 21. Ustala się następujące **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 odnawialnych źródeł energii,

3) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie, spełniające warunki określone w pkt 2.

§ 22. 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

§ 23. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-7MN1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-7MN1**:

1) przeznaczenie podstawowe:

   a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

   a) zabudowa usługowa,

   b) budynki i urządzenia gospodarstw ogrodniczych,

   c) obiekty rekreacyjno-sportowe,

   d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

   e) dojazdy niewydzielone, 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 wariancie W2,

   d) zgodnie ze stanowiskiem GDDKiA wariantem preferowanym jest wariant W1, oznaczony na rysunku planu kolorem czerwonym.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-7MN1**:

1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

3) zabudowa usługowa, o której 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 wolnostojący obiekt,

4) dla terenów **1MN1** i **3-7MN1** dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenu 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,

5) dla terenu **2MN1** dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenu i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu handlu, administracji niepublicznej, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,

6) 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,

7) 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,

8) budynki i urządzenia gospodarstw ogrodniczych nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przekraczania standardów jakości środowiska,

9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,

10) wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) minimalny wskaźnik - 0,01,

   b) maksymalny wskaźnik - 0,35,

11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

12) 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 z zakresu przeznaczenia podstawowego – 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 usługowej z zakresu usług opiekuńczych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

   d) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami- zbilansowana odpowiednio do lit. a)-c),

   e) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-d), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

13) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m, i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,

   b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury - 6 m,

   c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość - 16 m,

   d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

e) 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,

f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35º-45º, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g)-h),

g) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu od 25° do 30°,

h) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35º-45º; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,

i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

j) do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,

14) obowiązuje urządzanie pasów zieleni o charakterze izolacyjnym, o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-7MN1** - 700 m²,

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m.

§ 24. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-8MN2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-8MN2**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa, z wyłączeniem terenów **2-5MN2**,

b) obiekty rekreacyjno-sportowe, z wyłączeniem terenu **5MN2**,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,

f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-8MN2**:

1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

3) zabudowa usługowa, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), może być lokalizowana na działce z budynkiem mieszkalnym jako przybudowana do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojący obiekt,

4) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenu i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi 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,

5) 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,

6) 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,

7) łączna powierzchnia zabudowy terenów **3-4MN2, 6MN2, 8MN2** 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,

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

   a) tereny **1-2MN2**, **5MN2, 7-8MN2** - 40%,

   b) tereny **3-4MN2**, **6MN2** - 20%,

9) wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) minimalny wskaźnik - 0,01,

   b) maksymalny wskaźnik - 0,35,

10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

   a) tereny **1-2MN2**, **5MN2, 7-8MN2** - 50%,

   b) tereny **3-4MN2**, **6MN2** - 70%,

11) 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 detalicznego, gastronomii, nieuciążliwych usług dla ludności, w tym usług rzemieślniczych - 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 - zbilansowana odpowiednio do lit. a)-b),

   d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-c), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

12) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m, i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury - 6 m,

c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość - 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110kV,

d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

e) 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,

f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35º-45º, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g)-h),

g) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu od 25° do 30°,

h) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35º-45º; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,

i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

j) do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-8MN2** - 700 m²,

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m.

§ 25. 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 rekreacyjno-sportowe,

b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

c) dojazdy niewydzielone, 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 **1MN3**:

1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

3) 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,

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) minimalny wskaźnik - 0,01,

   b) maksymalny wskaźnik - 0,35,

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,

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 mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9 m, i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,

   b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,

   c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość - 16 m,

   d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

   e) 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,

   f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35º-45º, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g),

   g) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35º-45º; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,

   h) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

   i) do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1MN3** - 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 2,

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m² w terenie **1MN3** dla działek nr ew. 701, 702/1, 702/2, 703 w Bolechowicach,

3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m.

§ 26. 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, wiaty,

b) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

c) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,

d) 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 6MU w wariancie W2 i w terenie 6MU stycznie do wariantu W1,

d) zgodnie ze stanowiskiem GDDKiA wariantem preferowanym jest wariant W1, oznaczony na rysunku planu kolorem czerwonym.

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 szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

3) dozwolony zakres usług obejmuje usługi niesprzeczne z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i stanowiące działalność nieuciążliwą, a w szczególności usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usług publicznych, biur i lokali biurowych 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 1 lit. b)-c), w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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), nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,

7) wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) minimalny wskaźnik - 0,01,

   b) maksymalny wskaźnik - 0,6,

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,

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 mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

   b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, 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 usługowej 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- zbilansowana odpowiednio do lit. b)-d),

   f) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-e), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

10) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m, i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,

   b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury - 6 m,

   c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość - 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110kV,

   d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

   e) 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,

   f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35º-45º, z możliwością doświetlenia, z zastrzeżeniem lit. g)-h),

   g) dopuszcza się dla budynków usługowych o wysokości 1 kondygnacji, stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu od 25° do 30°,

   h) dachy budynków gospodarczych i garaży: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35º-45º; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,

i) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

j) do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne typu tynk, cegła, klinkier, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe m.in. beton architektoniczny, płyty aluminiowo-plastikowe, szkło itp.; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,

11) obowiązuje urządzanie pasów zieleni, o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m² w terenach **1-4MU i 6MU,**

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m² w terenach **5MU,**

3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 18 m,

§ 27. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1U1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1U1**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa składowa, magazyny,

c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej, z wyłączeniem stacji paliw,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokale mieszkalne wyłącznie dla obsługi i dozoru w terenie **1U1,**

b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

c) dojazdy niewydzielone, 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 **1U1:**

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 usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usług publicznych, biur i lokali biurowych oraz usług rzemieślniczych,

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: 40%,

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik - 0,1,

b) maksymalny wskaźnik -1,2,

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) tereny **1U1** - 25%,

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 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), przy czym dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² - 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal,

b) dla zabudowy usługowej z zakresu edukacji i usług opiekuńczych, biur i lokali biurowych - 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 1 lokal,

f) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a)-d), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość budynków usługowych - 13 m,

b) maksymalna wysokość obiektów składowych i magazynów -13 m,

c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury - 6 m,

d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość - 16 m,

e) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-d), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

f) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 26º-45º, z zastrzeżeniem lit. g),

g) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,

h) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

i) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,

9) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji obowiązują dodatkowe nakazy:

a) minimalizacja zagrożeń wyciekiem 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 urządzanie pasów zieleni, o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu **1U1** - 1000 m²,

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m.

§ 28. 1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji oraz usług publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1US**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1US:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) kubaturowe obiekty sportowe,

c) zabudowa usługowa, w zakresie, o którym mowa w ust. 3 pkt 2,

d) zaplecze administracyjno-socjalne wbudowane, związane z podstawową funkcją terenu,

e) place zabaw dla dzieci,

f) ścieżki piesze i rowerowe,

g) zbiorniki wodne wraz z zabudową biologiczną,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) stałe i tymczasowe szatnie oraz zaplecze sanitarne dla usług sportu i rekreacji, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit a),

b) magazyny, garaże, wiaty związane z podstawową funkcją terenu, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit c),

c) dojazdy niewydzielone, 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 publiczne z zakresu oświaty, kultury 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 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 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 pkt 1 lit a)-b) i pkt 2 lit. b) łącznie, co najmniej 1 miejsce parkingowe dla autobusu i 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,

b) dla zabudowy usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. c) - 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,

c) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a)-b), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

10) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość kubaturowych obiektów sportowych – 15 m,

b) maksymalna wysokość budynków usługowych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. c) – 12 m,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. d) i pkt 2 lit. a) -b) oraz obiektów małej architektury – 6 m,

d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 12 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość – 16 m,

e) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-d), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

f) dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną hali sportowej i wynikające z niej kształty dachów,

g) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35º-45º, z zastrzeżeniem lit. h)-i),

h) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° oraz dachów łukowych, z zastrzeżeniem lit. i),

i) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,

j) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być stonowana; dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

k) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,

11) ustala się możliwość organizowania imprez masowych przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów organizacji imprez masowych.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu **1US** – 4000 m²,

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 30 m.

§ 29. 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, obiekty składowe i magazyny, z wyłączeniem terenu **2PU**,

d) budynki usługowe,

e) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej, z wyłączeniem stacji paliw,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokale mieszkalne**,**

b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

c) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

d) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,

e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,

f) zieleń urządzona, zieleń 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 w terenie **1PU** obejmuje usługi w szczególności z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, centrów handlowych, gastronomii, administracji i usług biznesowych oraz usługi rzemieślnicze,

3) zabudowa usługowa w terenie **2PU** obejmuje usługi w szczególności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, administracji i usług biznesowych oraz usługi rzemieślnicze,

4) lokalizacja na dachach budynków oraz na gruncie obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b), wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) lokalizowanie usług w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może stwarzać uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, do którego posiadany jest tytuł prawny,

6) 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,

7) powierzchnia otwartych terenów składowych nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy składów,

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, z wyłączeniem obiektów produkcji energii odnawialnej w terenie **2PU**,

9) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik - 0,3,

b) maksymalny wskaźnik - 1,5,

10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%, z wyłączeniem obiektów produkcji energii odnawialnej w terenie **2PU,**

11) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych, 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 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 składowej, magazynów, zabudowy produkcyjnej 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 1 lokal,

d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a)-b), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

12) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość budynków usługowych, obiektów składowych i magazynów – 12 m,

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,

c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość – 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110kV,

d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

e) dachy nowej i nadbudowywanej zabudowy usługowej: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci (dłuższych) 35º-45º, z zastrzeżeniem lit. f)-g),

f) 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,

g) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,5 m stosowanie dachów płaskich o nachyleniu do 12°,

h) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach,

i) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących,

13) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, obowiązują dodatkowe nakazy:

a) minimalizacja zagrożeń wyciekiem 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,

14) obowiązuje urządzanie pasów zieleni, o wysokości nie przekraczającej 2,20 m, o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się szczegółowe warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1-2PU** – 1000 m²,

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m.

§ 30. 1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-5R.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-5R:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) grunty rolne, w tym uprawy, łąki i pastwiska,

b) zakrzewienia i zadrzewienia,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) niekubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,

b) dojazdy niewydzielone, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych,

c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,

d) zieleń o charakterze izolacyjnym od obwodnicy Zabierzowa w terenie **3-5R**,

e) 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 § 23 ust. 3 pkt 13; 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, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

§ 31. 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 z zadrzewieniami i zakrzewieniami,

b) cieki z zabudową biologiczną i urządzenia wodne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojazdy niewydzielone, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i melioracyjnej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2 ZE**:

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, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

§ 32. 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) dojazdy niewydzielone, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych,

b) ścieżki piesze i rowerowe,

c) 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) w 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 cieku wodnego 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, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

§ 33. 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) cieki i rowy melioracyjne 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) dojazdy niewydzielone, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych.

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, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

§ 34. 1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem:

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** – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

2) dla drogi **1-3KDD** – 10 m, 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, niezwiązane funkcjonalnie z drogami,

2) zieleń o charakterze izolacyjnym,

3) obiekty małej architektury,

4) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

5) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,

6) istniejące cieki wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu.

6. W terenie dróg publicznych przebiegających nad ciekiem i rowami rozwiązania w zakresie komunikacji winny uwzględniać wymagania zapewniające ciągłość i swobodę przepływu wód powierzchniowych.

§ 35. 1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogę o charakterze wewnętrznym, jako dojazdy.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:

1) dla drogi **1-2KDW** – 6 m z poszerzeniami przy nawrotce do 12,5 m dla drogi **1KDW,** zgodnie z rysunkiem planu.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-2KDW** ustala się:

1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, niezwiązane funkcjonalnie z drogami,

2) zieleń o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury,

3) istniejące cieki i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.

4. W terenie drogi **1-2KDW** 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.

§ 36. 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,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,

b) budynki usługowe,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) dojazdy niewydzielone, miejsca parkingowe, dojścia,

e) obiekty małej architektury, ogrodzenia, zieleń urządzona,

f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,

g) zieleń urządzona, zieleń o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1E:**

1) przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi, z zastrzeżeniem pkt 2,

2) 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,

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%,

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

c) minimalny wskaźnik - 0,3,

d) maksymalny wskaźnik - 1,5,

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych, dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej:

a) dla zabudowy usługowej - 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 pozostałych rodzajów obiektów nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych,

c) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. a), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko,

7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość budynków, budowli i urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a)-b) - 12 m,

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m,

c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 12 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się, maksymalną wysokość – 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110kV,

d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1,

e) dachy spadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 30° lub płaskie o nachyleniu do 12°,

f) kolorystyka pokrycia dachów spadowych powinna być utrzymana w kolorze ciemno-czerwonym, zielono-szarym, grafitowo-czarnym; dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie pokrycia roślinnego na dachach.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Przewodniczący Rady

Maria Kwaśnik