Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Małopolskiego

Opublikowano w Dzienniku Urzędowym województwa Małopolskiego nr 564 poz. 3553 z dnia 20 września 2006 roku
Weszła w życie 20 października 2006 roku

Uchwała Nr XL / 45 / 2006
Rady Gminy Zielonki
z dnia 03 sierpnia 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 17 w granicach administracyjnych miejscowości Januszowice

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087/ Rada Gminy Zielonki, stwierdzając zgodność projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielonki, uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki nr 17 w granicach administracyjnych miejscowości Januszowice, obejmujący tereny określone w Uchwale nr XXIX/27/02 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 kwietnia 2002 r.

§ 2

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) skorowidz ustaleń szczegółowych stanowiący załącznik nr 1, obejmujący indeks symboli terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym ze strefami obowiązującymi dla danego terenu.
   2) część graficzna planu, obejmująca rysunek planu, wraz z zasadami uzbrojenia terenu, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń technicznych / które należy traktować jako orientacyjne do szczegółowego ustalenia na etapie przygotowania inwestycji i wydawania decyzji administracyjnych / w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały, ustalający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;
   3) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:

a rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 17 stanowiące załącznik nr 3;

b rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie nr 17 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy , oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 4.

3. Ustalenia planu, o których mowa w ust. 1 zawarte są w dalszej części niniejszej uchwały, obejmującej:
   1) przepisy ogólne określone w rozdziale I;
   2) zasady zagospodarowania terenów i warunków zabudowy dotyczące całego obszaru planu określone w rozdziale II;
   3) ustalenia dotyczące sposobu przeznaczenia terenu wraz z zasadami jego zagospodarowania i warunkami zabudowy określone w rozdziale III;
   4) zasady zagospodarowania terenów i warunki zabudowy dotyczące stref, określone w rozdziale IV;
   5) zasady uzbrojenia terenu określone w rozdziale V;
   6) przepisy końcowe określone w rozdziale VI.

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3

1. Podstawowym celem planu nr 17 jest określenie zasad kształtowania układu przestrzennego miejscowości Januszowice, w powiązaniu z układem zewnętrznym Gminy z uwzględnieniem wartości kulturowych i przyrodniczych wynikających z położenia w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego.
2. O zgodności realizacji inwestycji i zagospodarowania obszaru z planem decydują następujące kryteria:
   1) powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym w sposób zgodny z docelowymi rozwiązaniami, ustalonymi w uchwale;
   2) pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną niezbędną do realizacji inwestycji, w sposób zgodny z docelowymi rozwiązaniami, ustalonymi w uchwale;
   3) zachowanie historycznego przebiegu ulic wsi Januszowie;
   4) racjonalne kształtowanie sieci ulic lokalnych i dojazdów do budynków mieszkalnych, usługowych oraz użytków rolnych itp.;
   5) standard architektury zabudowy i jej otoczenia, spełniający wymagania dla kształtowania przestrzeni;
   6) wyposażenie terenów publicznych i terenów usług w ogólnie dostępną zieleń komponowaną;
   7) zachowanie terenów otwartych w dolinie i otoczeniu cieków wodnych;

8) użytkowanie terenów i sposoby ich zagospodarowania nie mogą powodować uciążliwości i obniżenia standardu sąsiedztwa, szczególnie sąsiedztwa zabudowy usługowej – z zabudową mieszkaniową.
9) dbałość o podstawowe zasoby środowiska kulturowego i przyrodniczego wynikające z lokalizacji w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego.

3. Wszystkie przedsięwzięcia – związane z użytkowaniem obszaru – nie spełniające kryteriów wymienionych w ust. 1 i 2 należy uznać za niezgodne z planem.

§ 4

1. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, zostają wyrażone również w części graficznej planu określonej w § 2 ust 2 pkt.2 ,w zakresie określonym w § 6.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale i w części graficznej obowiązują łącznie.
3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 5

1. Utrzymuje się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonane w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zielonki zatwierdzonym Uchwałą Nr 25/93 Rady Gminy Zielonki z dnia 24.06.1993 r
2. Przeznacza się ponadto na cele nierolnicze grunty rolne klas I – III o powierzchni 7,38 ha w obszarze opracowania planu zgodnie z uzyskaną zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22.12.2004r. nr GZ.tr.057-602-545/04

§ 6

1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 2, są:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające – wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
   3) Tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
      a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
      b) MNI - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności
      c) MRA – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej z usługami agroturystycznymi;
      d) ZL – tereny zieleni leśnej

e) ZPU – tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami kubaturowymi
f) ZO – tereny zieleni nieurządzonej
g) ZI – tereny zieleni izolacyjnej
h) R – tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach
i) RS – tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych
j) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
k) KD – tereny tras komunikacyjnych i dróg publicznych
l) KDW – tereny tras komunikacyjnych i dróg wewnętrznych

2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, uzupełnione są następującymi elementami ustaleń na rysunku planu:
   1) **linia zabudowy** – oznaczająca granicę terenu, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych; linie te zostały określone na rysunku planu; w zależności od kategorii i funkcji przyległych dróg. Przebieg linii zabudowy po liniach rozgraniczających tereny zieleni izolacyjnej **/ ZI /** zlokalizowanych wzdłuż głównych tras komunikacyjnych może zostać zmieniony pod warunkiem spełnienia ustaleń zawartych w § 22;
   2) **strefa zieleni izolującej** – oznaczająca pas, który należy zagospodarować jako zieleń o charakterze izolacyjnym, zgodnie z warunkami określonymi w § 22;
   3) **orientacyjne lokalizacje stanowisk archeologicznych** – określające tereny stanowisk archeologicznych położonych w obszarze planu, objętych ewidencją stanowisk archeologicznych, w których obowiązują wymagania określone w § 9;
   4) **granice strefy ochrony archeologicznej** – oznaczające zasięg obszarów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielonki, w której obowiązują wymagania określone w § 9;
   5) **ścieżki rowerowe – zasady przebiegu** – oznaczające trasy wzdłuż ciągów projektowanych i istniejących dróg, w ramach linii rozgraniczających.
3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia obszarów :
   1) granice administracyjne miejscowości: Januszowice
   2) granice: otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego. Na podstawie *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 1997 o Ojcowskim Parku Narodowym / Dz. U. Nr 99 poz. 601/.*
   3) Istniejące szlaki turystyczne piesze i rowerowe oraz ścieżki dydaktyczne – podstawa: materiały Oddziału Krakowskiego PTTK.
   4) granice udokumentowanych archeologicznych obiektów nieruchomych - podstawa: dokumentacja Muzeum Archeologicznego w Krakowie z 1999;

§ 7

1. Ustalenia planu nie naruszają powszechnie obowiązujących przepisów prawnych.
2. Zmiana zagospodarowania terenu polegająca w szczególności na rozbudowie, przebudowie lub lokalizacji nowych obiektów budowlanych jest dopuszczalna pod warunkiem zgodności z przepisami o których mowa w ust. 1 oraz z ustaleniami niniejszego planu.
3. Tereny dla, których ustalono planem przeznaczenie, a których istniejący sposób użytkowania nie jest zgodny z tym przeznaczeniem, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem,
4. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, istniejąca zabudowa niezgodna z danym przeznaczeniem może być poddawana remontom lub modernizacji na zasadach określonych w Rozdziale III niniejszej uchwały.
5. Jeżeli w ustaleniach planu przywołano aktualnie obowiązujące akty prawne – w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zamiennych, należy stosować przepisy zgodne z obowiązującym stanem prawnym w chwili wydawania decyzji.

§ 8

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **„planie”** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany na terenie gminy Zielonki w granicach administracyjnych miejscowości Januszowice;
   2) **„uchwale”** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zielonki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   3) **„rysunku planu”** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000, opracowany w formie elektronicznej na mapie sytuacyjno – wysokościowej z zaznaczoną ewidencją gruntów ;
   4) **„ustawie”** – należy przez to rozumieć przepisy *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz..U. Nr 80, poz.. z późniejszymi zmianami/.*
   5) **„przeznaczeniu podstawowym”** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony w ustaleniach planu;
   6) **„przeznaczeniu dopuszczalnym”** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

7) **„usługach”** – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych i publicznych w szczególności usługi gospodarcze z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, przemysłu, rzemiosła produkcyjnego i wydobywczego, urządzeń i obiektów turystyki oraz służące realizacji celu publicznego, polegającego na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie obiektów dla urzędów, organów władzy lokalnej, administracji, szkół publicznych, niepublicznych także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, straży pożarnej, infrastruktury technicznej, obiektów kultury i kultu, oraz inne usługi o zbliżonym charakterze np. usługi niematerialne (konsulting, prawne, biurowe, reklamowe itp.). Wymieniony powyżej katalog usług należy interpretować rozszerzająco;
8) **„obiektach usługowych wielkopowierzchniowych”** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe obejmujące lokale handlowe lub samodzielne obiekty handlowe – o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m^2;
9) **„liniach zabudowy”** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linią ciągłą ząbkowaną granice lokalizacji obiektów kubaturowych w celu zachowania wymaganych przepisami minimalnych odległości tychże od terenów o różnych sposobach przeznaczenia;
10) **„odległościach pomiędzy sieciami uzbrojenia technicznego”** – należy przez to rozumieć minimalne odległości pomiędzy sieciami uzbrojenia technicznego wg. obowiązujących norm i przepisów branżowych;
11) **„liniach rozgraniczających”** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
12) **„działce budowlanej”** zwanej dalej „**działką”** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
13) **„działce ewidencyjnej” –** należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów odrębnych;
14) **„nowych terenach budowlanych” –** należy przez to rozumieć działki budowlane, które powstały w wyniku podziałów ustalonych po wejściu w życie niniejszego planu;
15) **„szerokość działki”** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą lub dostępną od drogi publicznej.
16) **„wysokości budynku” –** lub jego części służącej do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku - to wysokość ustalona według przepisów odrębnych;
17) **„powierzchni biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną według przepisów odrębnych;

18) **„wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu, która nie może być zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo (także w głąb gruntu) w ramach powierzchni terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę;
19) **„zieleni urządzonej”** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły zieleni (w tym również o charakterze izolacyjnym) obejmujące: drzewa, krzewy, trawniki i kwietniki, skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym wg projektu zieleni, stanowiącego składnik projektu zagospodarowania terenu w projekcie budowlanym; w tym również oznaczone na rysunku planu – tereny wzdłuż pasów drogowych (niezależnie od szpalerów drzew lokalizowanych w pasach drogowych) oraz w poszczególnych terenach – pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
20) **„wskaźniku zabudowy terenu”** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny parametr wykorzystania terenu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyrażony jako procentowy udział powierzchni, która może być wykorzystana pod zabudowę, a liczony wg wzoru:

D= P/T x 100%

Gdzie;

D= wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy terenu

P= suma powierzchni zabudowy / powierzchnia zabudowy liczona w.g Polskiej Normy PN-ISO 9836-1997 – właściwości użytkowe w budownictwie – określenie i obliczenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych,/

T= powierzchnia całkowita działki lub terenu inwestycji

21) **„terenie”** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi, o określonym w planie przeznaczeniu;
22) **„terenie inwestycji”** – należy przez to rozumieć teren objęty granicami projektu zagospodarowania działki ewidencyjnej, na której lokalizowany jest obiekt kubaturowy lub obiekt infrastruktury technicznej;
23) **„strefa”**– należy przez to rozumieć obszar oznaczony na rysunku planu, dla którego plan ustala szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu jak również wynikające z przepisów odrębnych.;
24) **„dachu symetrycznym”** – należy przez to rozumieć, że słowo „symetryczny” dotyczy spadku głównych połaci dachowych (identyczny kąt) kondygnacji poddasza, z dopuszczeniem różnych długości okapu na pozostałych kondygnacjach;
25) **„ochronie środowiska i zrównoważonym rozwoju” –** należy przez to rozumieć zasady określone w przepisach odrębnych;

26) **„braku uciążliwości wprowadzanego programu" -** należy przez to rozumieć inwestycje, które nie wpływają na pogorszenie stanu środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
27) **„dojazdach niewydzielonych" -** należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Przebieg tych dojazdów może być korygowany na etapie regulacji i podziału własności. Dla dojazdów niewydzielonych w planie nie istnieje konieczność przejęcia ich przez Gminę w rozumieniu przepisów odrębnych;
28) **„drodze publicznej" –** należy przez to rozumieć jedną z kategorii dróg w rozumieniu przepisów odrębnych;
29) **„drodze wewnętrznej"** – należy przez to rozumieć drogi ogólnodostępne nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych (drogi dojazdowe w osiedlach mieszkaniowych, drogi do gruntów rolnych i leśnych). Dla dróg wewnętrznych w osiedlach mieszkaniowych i dojazdach do budynków przyjmuje się ustalenia dotyczące parametrów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
30) **„dostępie do drogi publicznej"** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi poprzez istniejący lub projektowany wjazd, albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej (dojazd niewydzielony), spełniającej warunki przepisów odrębnych;
31) **„dominancie"** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub budowlę wyróżniająca się swoją formą architektoniczną, w tym gabarytem w stosunku do otaczającej przestrzeni;
32) **„modernizacji"** – należy przez to rozumieć działania o charakterze remontowym podejmowane w celu zlikwidowania zużycia technicznego obiektów kubaturowych, polegające na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych o roboty, które zmierzają do udoskonalania wciąż użytkowanych obiektów, zwiększając jednocześnie ich dotychczasową wartość użytkową;
33) **„obiekcie małej architektury"** – należy przez to rozumieć obiekty w rozumieniu przepisów odrębnych;
34) **„wartość nieruchomości"** – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
35) **„hałasie"** – należy przez to rozumieć dźwięki o częstotliwościach od 16 Hz do 16.000 Hz;
36) **„poziomie hałasu"** – należy przez to rozumieć równoważny poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB);
37) **„oddziaływaniu na środowisko"** – należy przez to rozumieć również oddziaływanie na zdrowie ludzi;
38) **„systemie bezściółkowym"** – należy przez to rozumieć rodzaj technologii hodowli zwierząt, w którym zanieczyszczenia odprowadzane są (grawitacyjnie) kanałem do zbiornika przeznaczonego na nieczystości, odznaczający się dużą agresywnością dla środowiska naturalnego;
39) **„odpadach"** – należy przez to rozumieć odpady w rozumieniu przepisów odrębnych;

40) **„odpadach niebezpiecznych"-** należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
41) **„magazynowaniu odpadów"** – należy przez to rozumieć czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów przed ich transportem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem;
42) **„unieszkodliwianiu odpadów"** – należy przez to rozumieć poddanie odpadów procesom przekształceń biologicznych, fizycznych lub chemicznych w celu doprowadzenia ich do stanu, który nie stwarza zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub dla środowiska, w rozumieniu przepisów odrębnych;
43) **„ściekach" –** należy przez to rozumieć ścieki w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Użyte w planie wyrażenia:
   1) **Zabudowa jednorodzinna, budynek mieszkalny, zabudowa zagrodowa, budynek gospodarczy, budynek użyteczności publicznej, kondygnacja nadziemna, piwnice** – określają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami),
   2) **Urządzenia budowlane** – określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016),
   3) **Powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa** – określają przepisy Polskiej Normy PN-ISO 9836-1997 – właściwości użytkowe w budownictwie – określenie i obliczenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych,
   4) **Droga, ulica, droga publiczna, droga wewnętrzna** – określają przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 204 poz. 2086 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430).
   5) Wyrażenia, o których mowa w ust. 2 interpretuje się wg stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 9

1. Utrzymanie bądź przebudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów – nie mogą naruszać:
   1) przepisów odrębnych;
   2) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
   3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

4) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury – określonych w rozdziale II.

2. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem, o ile przepisy uchwały nie stanowią inaczej.
3. W celu ochrony wartości kulturowych zabytków archeologicznych określa się:
   1) orientacyjne lokalizacje stanowisk archeologicznych, na terenie których realizacja inwestycji i prowadzenie robót ziemnych wymaga uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków;
   2) granice strefy ochrony archeologicznej , na obszarze której, na etapie przygotowania inwestycji należy uzyskać opinię właściwego organu ochrony zabytków.
4. Na rysunku planu uwidoczniono zasięg obszarów, dla których mają zastosowanie szczególne uregulowania prawne wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz z przepisów prawa miejscowego.

§ 10

1. Obszar w granicach planu podzielony zostaje na tereny o określonym przeznaczeniu.
2. Tereny, o których mowa w ust.1 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi.
3. Dla każdego z wyznaczonych terenów określone zostają rodzaje przeznaczenia tego terenu .

Rozdział II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I WARUNKÓW ZABUDOWY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU GMINY

§ 11

1. Na terenach objętych planem wprowadza się zakaz:
   1) lokalizacji inwestycji - przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi - wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyjątkiem: inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, stacji paliw /pod warunkiem wykonania badań hydrogeologicznych przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę/ oraz inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji obiektów usługowych wielkopowierzchniowych, których powierzchnia sprzedażowa przekracza 1000m^2, z wyjątkiem usług handlu spożywczego, dla których powierzchnia sprzedaży przekracza 200m^2;
3) lokalizacji wież radiokomunikacyjnych stanowiących widoczny element w krajobrazie lub dominantę w sylwecie miejscowości;
4) magazynowania lub składowania i unieszkodliwiania i odzysku odpadów niebezpiecznych w rozumieniu ustawy o odpadach;
5) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych ścieków socjalno-bytowych;
6) budowy obiektów kubaturowych i grodzenia działki w odległości 15 m od krawędzi cieku Prądnik (Białucha) /po obydwu brzegach/;
   - 1,5 m / po obydwu brzegach/ od krawędzi pozostałych cieków dla nowych terenów budowlanych.
7) lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 30m od granicy lasu, na podstawie przepisów odrębnych;
8) lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym, z wyjątkiem terenów, dla których taki rodzaj zabudowy został określony jako przeznaczenie podstawowe;
9) hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym i przemysłowym oraz stosowania toksycznych środków ochrony roślin;
10) wykonywania niekorzystnych przekształceń terenu oraz powierzchni gruntów w sposób powodujący niekorzystną zmianę gospodarki wodnej, ,/ zasypywania rowów odwadniających itp. /;.

2. Na terenach objętych planem wprowadza się nakaz:
   1) przestrzegania przepisów ochrony i kształtowania środowiska, ochrony dóbr kultury we wszystkich poczynaniach inwestycyjnych w celu zachowania szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych i kulturowych;
   2) nawiązania w architekturze do tradycyjnego budownictwa regionu w celu zachowania istniejących wartości kulturowych i tradycji regionalnych;
   3) wyposażenia terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych;
   4) odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy lub na zasadzie umów z odbiorcą odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;

5) prowadzenia działalności gospodarczej w ramach programu produkcyjno-usługowego, tak aby związane z nią uciążliwości zamykały się w granicach działki / działek/ a emisje nie przekraczały obowiązujących standardów jakości środowiska;
6) wykonania sieci hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia oraz dróg pożarowych zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do obiektów z uwzględnieniem ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, w celu zapewnienia ochrony przed pożarem w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach ochrony przeciwpożarowej ,;
7) uzyskanie warunków realizacji prac budowlanych z właściwego organu służby ochrony zabytków na obszarach występowania stanowisk archeologicznych określonych na rysunku planu;
8) na obszarach na których występują urządzenia melioracji szczegółowej - drenaż, inwestycje prowadzić z zachowaniem ciągłości drenażu.;

3. W obszarze gminy na podstawie art. art. 113,114 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów należy przyjmować najniższy poziom hałasu ustalony dla funkcji dominującej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej (**MN**,**MN I, MRA**) – tereny, których przeznaczeniem jest mieszkalnictwo,
   c) jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – dla terenów usługowych , na których prowadzana jest działalność związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   Dla pozostałych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu.

§ 12

1. Ze względu na lokalizację całego obszaru planu w granicach zbiornika wód podziemnych G.Z.W.P Nr 326 „Krzeszowice – Pilica" ustala się zakaz:
   1) wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do ziemi, wód powierzchniowych oraz do poziomów wodonośnych wód podziemnych,
   2) lokalizowania wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
   3) gromadzenia odpadów na brzegach i w korytach cieków,
   4) przetwarzania i gromadzenia w celu przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
   5) wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowych dróg wymienionych w § 26 ust. 1 bez ich wcześniejszego oczyszczenia,

6) lokalizowania stacji paliw płynnych bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonej działalności i w przypadku ewentualnych awarii.

§ 13

1. Ustala się zasady kształtowania nowo-realizowanej i przebudowywanej zabudowy.
   1) Formę architektoniczną i gabaryty nowych obiektów budowlanych należy kształtować w nawiązaniu do tradycyjnej formy i skali architektury tego regionu, bez ograniczeń, w zakresie stosowania rozwiązań konstrukcyjnych, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych, respektując ustalenia niniejszego planu przede wszystkim warunki kształtowania zabudowy określone w ust. 7 pkt 1-11
   2) W stosunku do istniejących budynków, których formy obniżają walory kulturowe miejsca, przy prowadzeniu remontów i adaptacji w miarę możliwości zaleca się, a przy nadbudowie, przebudowie i rozbudowie ustala się konieczność, zmiany ich formy np. poprzez zmianę konstrukcji, kształtu i pokrycia dachu oraz kolorystyki i wykończenia elewacji, na zgodne z tradycją budowlaną miejsca. Ustalenie to nie dotyczy obiektów zabytkowych.
2. Jeżeli w budynku niezbędne jest zastosowanie rozwiązań wielkoprzestrzennych, w szczególnych wypadkach dopuszcza się mniejszy niż wymagany w planie kąt nachylenia połaci dachowych dla dachu dwuspadowego jednak nie mniejszy niż 25⌗. Dotyczy to budynków użyteczności publicznej oraz związanych z działalnością gospodarczą w tym produkcyjną, jeżeli wymogi funkcjonalne i technologiczne narzucają konieczność zastosowania specjalnych rozwiązań konstrukcyjnych.
3. Ze względu na zapewnienie równowagi i łączności ekologicznej pomiędzy poszczególnymi obszarami, ochronę wartości krajobrazowych, kulturowych i przestrzennych wyklucza się realizację ogrodzeń w formie litych murów , oraz innych nie ażurowych elementów budowlanych. Przy realizacji ogrodzeń należy używać materiałów związanych z tradycją budowlaną regionu / kamień, drewno, ceramika / ze szczególnym uwzględnieniem ogrodzeń zielonych / żywopłotów /.
4. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację szlaków turystycznych, szlaków rowerowych, ścieżek dydaktycznych, tras jazdy konnej w porozumieniu z Dyrektorem OPN / w granicach otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego/
5. W odniesieniu do przedsięwzięć usługowych, produkcyjnych i administracyjnych w ramach działki lub terenu objętego przedsięwzięciem należy zarezerwować proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych w zależności od wielkości ogólnej usługowej powierzchni użytkowej średnio 1 mp/ 10m^2 lub 20mp / 100 zatrudnionych.
   Przy ustaleniu szczegółowych miejsc postojowych należy uwzględnić:
      1) dla firm produkcyjno-handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną, usługi dla ludności wymagane jest 1 mp na 10m^2 powierzchni użytkowej,

2) dla biur i administracji - 1 mp na 20 m^2 powierzchni użytkowej,
3) dla gastronomii / bary, kawiarnie – 1 mp na 4 miejsca konsumpcyjne,
4) dla obiektów nabożeństw min 15 mp na 100 uczestniczących w nabożeństwie,
5) dla obiektów sportowych 15 mp na 100 użytkowników,
6) w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej niskiej intensywności, czy zabudowy zagrodowej jednorodzinnej z usługami agroturystycznymi / MN, MNI, MRA /, dla zapewnienia właściwego funkcjonowania zamierzenia inwestycyjnego w obrębie działki budowlanej należy uwzględnić 2 stałe miejsca postojowe lub dwa garaże, albo jedno miejsce postojowe i jeden garaż.

6. W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności czy zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z usługami agroturystycznymi / MN, MN I, MRA / określa się następujące warunki kształtowania zabudowy w terenie Otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego:

1) kształt bryły – preferowany horyzontalny. Bryła powinna być zwarta, z możliwością podpiwniczenia oraz możliwością wykorzystania poddasza jako użytkowego;

2) rzut poziomy – preferowany prostokątny wydłużony, z dopuszczeniem rzutów krótszych, w proporcjach w przedziale od 1:1,3 do 1:2 Wejście akcentowane formalnie powinno znajdować się na środkowej osi dłuższego boku. W przypadku przesunięciu elementu wejścia należy dążyć do czytelnego odsunięcia go od osi środkowej;

3) dach - dwu spadowy, symetryczny o nachyleniu połaci głównych 35° - 42° z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku o maksymalnej wysokości kalenicy 9 m. Dach z wyraźnie zaakcentowaną linią okapu na maksymalnej wysokości 4,1m nad poziomem gruntu. Minimalny wysięg okapu oraz wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,7m, dopuszczalne jest wprowadzenie daszków nad facjatami i gankami o kącie nachylenia połaci mniejszym o 8°-12° od kąta nachylenia dachu głównego;

4) pokrycie dachu – zalecane pokrycie gontem drewnianym, dachówką ceramiczną, strzechą, blachą; blacha może być malowana na kolor popielaty, w odcieniu takim, jak kolor blachy cynkowanej. Kolorystyka w tonacjach ciemnych odcieni brązu, czerwieni i szarości;

5) lukarny – zalecana jest jedna forma lukarn na jednym budynku, ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 1/3 powierzchni dachu, mierzonej w elewacji, a minimalna odległość lukarn od ściany elewacji poprzecznej – 1,5m, dachy lukarn nie mogą się łączyć;

6) ściany budynków mieszkalnych – podmurówka do wysokości 1m murowana lub tynkowana. Ściany tynkowane na kolor biały a w przypadku deskowania bejcowane na kolor brunatny / ciemny /. Pole szczytu oraz ściana nad poziomem stropu ponad parterem oddzielone formalnie od ścian parteru, gzymsem lub za pomocą deskowania;

7) w ścianach budynków niemieszkalnych – zalecane nawiązanie do tradycji ścian kamiennych / w materiale, fakturze i artykulacji /;

8) otwory okienne – prostokątne o pionowej artykulacji, zdwojone w ścianach kalenicowych o drobnej artykulacji i symetrycznych podziałach stolarki, w kompozycji szczytu zachować symetrię rozmieszczenia otworów;

9) otwory drzwiowe – prostokątne o pionowej artykulacji;

10) kolorystyka –elewacji w barwach zharmonizowanych z dachem / nie kontrastujących z tłem krajobrazowym – zwłaszcza w ekspozycji lokalnej w widoku bliskim i dalekim / oraz z zastosowaniem naturalnych faktur / zwłaszcza drewnianych, kamiennych, murowanych / . Kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być stonowana z kolorystyką dachu.

11) elementy wykończenia - detale powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do regionalnych form z okolic Ojcowa. Wypełnienia balustrad i ganków powinny mieć artykulację pionową.

7. W odniesieniu do budynków gospodarczych, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej /produkcyjnej , magazynowej/ w obszarze Otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego: ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy.
   1) obowiązują wymagania określone w ust 6 pkt. 1) – 11),.
   2) wysokość obiektów wraz z kalenicą nie może przekroczyć 7m. tj. liczbę kondygnacji nadziemnych budynku ogranicza się do jednej kondygnacji oraz kondygnacji użytkowej w dachu, liczoną zgodnie z definicją określoną w § 8 ust.1 pkt. 16.

§ 14

Ustala się zasady dla nowych podziałów gruntów na działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze Otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego oznaczonej symbolem **MN.**

1. Powierzchnia działki dla jednego budynku nie może wynosić mniej niż 800 m^2;
2. Zasady te nie dotyczą podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru.

§ 15

Ustala się zasady dla nowych podziałów gruntów na działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności w obszarze Otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego oznaczonej symbolem **MN I.**

1. Powierzchnia działki dla jednego budynku nie może wynosić mniej niż 1000 m^2, zalecana wielkość działki 1000 – 1500m^2.

2. Zasady te nie dotyczą podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru.

§ 16

Ustala się zasady dla nowych podziałów gruntów na działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej z usługami agroturystycznymi w obszarze Otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego oznaczonej symbolem **MRA.**

1. Powierzchnia działki dla jednego budynku nie może wynosić mniej niż 1000 m^2, zalecana wielkość działki 2500 m^2 – 3000m^2.
2. Zasady te nie dotyczą podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru.

Rozdział III

- USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU

WRAZ Z ZASADAMI JEGO ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKAMI ZABUDOWY-

§ 17

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **/„MN”/.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną obejmującą istniejącą i nową zabudowę.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
   1) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą;
   2) garaży wolnostojących;
   3) pojedynczych obiektów i rządzeń usług wbudowanych lub wolnostojących na wydzielonych działkach, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzonego programu;
   4) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji;
   5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
   5) dojść, dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych, oraz parkingów;
   6) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych;

7) obiektów małej architektury i urządzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych;

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) wskaźnik zabudowy terenu do **40%**;
   2) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym z wyłączeniem ust. 3 pkt 4 i pkt 6;
   3) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych według paragrafu 13 ust.6pkt.6;
   4) szczególny obowiązek utrzymania minimum **60%** powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
   5) ochrona i uzupełnienie istniejącego drzewostanu,
   6) minimalna powierzchnia terenu inwestycji dla lokalizacji nowego budynku w zabudowie mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 800m^2,
   7) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze planu oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref,
   8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 18

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności oznaczone na rysunku planu symbolem **/„MN I”/.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną obejmującą istniejącą i nową zabudowę.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
   1. budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą;
   2) garaży wolnostojących;
   3) pojedynczych obiektów i rządzeń usług wbudowanych lub wolnostojących na wydzielonych działkach, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzonego programu;
   4) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji;
   5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
   6) dojść, dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych, oraz parkingów;
   7) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych;

8) obiektów małej architektury i urządzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych;

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) wskaźnik zabudowy terenu do **30%**;
   2) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym , z wyłączeniem ust. 3 pkt 4 i pkt 7;
   3) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych według paragrafu 13 ust.6pkt.6;
   4) szczególny obowiązek utrzymania minimum **70%** powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
   5) ochrona i uzupełnienie istniejącego drzewostanu,
   6) minimalna powierzchnia terenu inwestycji dla lokalizacji nowego budynku w zabudowie mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 800m^2,
   7) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze planu oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref,
   8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 19

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej z usługami agroturystycznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **/ „ MRA" /**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 ustala się, funkcję agroturystyczną, obejmującą istniejącą i nową zabudowę wraz z ewentualnymi zabudowaniami gospodarczymi, hodowlanymi, produkcji rolnej, infrastruktury turystycznej / gospodarstwa agro-turystyczne/.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
   1) budynków jednorodzinnych z wydzieloną częścią przeznaczoną do wykonywania nieuciążliwych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, pod warunkiem ograniczenia powierzchni części usługowej do 50 % powierzchni użytkowej budynku,
   2) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji,
   3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu,
   4) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych, oraz parkingów do 5 miejsc postojowych,

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) wskaźnik zabudowy terenu do 20%;
   2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30 % powierzchni terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym, przy czym zainwestowanie kubaturowe nie może przekraczać 20% tego terenu;
   3) obowiązek pozostawienia terenów biologicznie czynnych zagospodarowanych wysoką zielenią w wysokości 80% terenu zamierzenia inwestycyjnego w tym niekubaturowe urządzenia zagospodarowania terenu, pozostawiając 20% pod zainwestowanie kubaturowe;
   4) dla terenów położonych w dolinie Prądnika należy dążyć do zabezpieczenia i odtworzenia naturalnej obudowy biologicznej na szerokości min. 15m po obu stronach cieku;
   5) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z *ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r / Dz.U.Nr 162, poz.1568 z 2003 r /;*
   6) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywne akcenty i dominanty przestrzenne, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
   7) zamiana istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
   8) ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu;
   9) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze gminy oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref;
   8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 20

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami kubaturowymi, służącymi do obsługi ruchu turystycznego oznaczone na rysunku planu **/"ZPU"/.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się możliwość lokalizacji, zieleni urządzonej / parki, parki leśne, dworskie, zieleńce, ogrody jordanowskie, zieleń forteczną, skwery/ wraz z pojedynczymi obiektami i urządzeniami usług służącymi do obsługi ruchu turystycznego .

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

1) urządzeń sportu i rekreacji
2) obiektów i urządzeń kultury np. adaptacji obiektów zabytkowych, skansenów, amfiteatrów .itp.,
3) elementów małej architektury,
4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu,
5) dojazdów wydzielonych i zatok postojowych, oraz parkingów.

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 15 % powierzchni działki lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
   2) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego,
   3) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego *zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r / Dz.U.Nr 162, poz.1568 z 2003r /.*
   4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywne akcenty i dominanty przestrzenne, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
   5) zamiana istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
   6) ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu.
   7) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze gminy oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref,
   8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 21

1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **/ „ZO" /.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się możliwość lokalizacji, zieleni nie urządzonej, tereny otwarte nie zainwestowane, obejmujące zadrzewienia i zakrzewienia / w tym śródpolne i przywodne /, tereny leśne pełniące ważną role połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych oraz użytkowane rolniczo jako łąki i pastwiska.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

1) nie kubaturowych ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji tj, ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych, elementów towarzyszących wraz z elementami małej architektury / wiaty, ławki, platformy widokowe /,
2) dojść pieszych i podjazdów nie ujętych w planie,
3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych z bezpośrednią ich otuliną, o szerokości 15 m po obu stronach cieku,
   2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni przeznaczenia podstawowego obszaru danego ustalenia,
   3) w celu ochrony tych obszarów wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w terenach tego użytkowania,
   4) adaptacje istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy, przy maksymalnym zwiększeniu powierzchni użytkowej nie więcej niż 25% oraz możliwości adaptacji poddaszy na cele mieszkalne.
   5) ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu.
   6) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń tworzących bariery ekologiczne bez rozwiązań umożliwiających ich przekraczanie.
   7) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze gminy oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref,
   8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 22

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **/"ZI"/.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się zieleń urządzoną obejmującą zadrzewienia i zakrzewienia / w tym przywodne i przydrożne /, pasów zieleni ochronnej oraz urządzeń służących ochronie akustycznej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
   1) nie kubaturowych ogólnodostępnych urządzeń turystycznych tj. ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych, elementów towarzyszących wraz z elementami małej architektury;

2) ogrodzeń ażurowych wykonanych z materiałów związanych z tradycją budowlaną regionu /kamień, drewno, ceramika/ ze szczególnym uwzględnieniem ogrodzeń zielonych np. żywopłotów;
3) dojść pieszych i podjazdów nie ujętych w planie;
4) budynków gospodarczych, magazynowych, lub innych, o funkcji niemieszkalnej.

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) ochronę istniejącego drzewostanu i uzupełnienie o gatunki odporne na oddziaływanie emisji spalin takie jak /np. jesiony, wiązy, lipy/;
   2) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze planu oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref;
   3) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 23

1. Wyznacza się tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach sadach, oznaczonych na rysunku planu **/ „R”/**

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się, uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady, a w obszarach zainwestowania kubaturowego – tylko uprawy ogrodnicze i sady.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
   1) ogólnodostępnych, nie kubaturowych urządzeń turystyki i rekreacji takich jak ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne z towarzyszącymi elementami małej architektury / wiaty, platformy widokowe /, w porozumieniu z Dyrektorem OPN.
   2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   3) dojść pieszych, dojazdów niewydzielonych w planie / wyłącznie po drogach polnych i leśnych /,
   4) zachowanie niewydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych z bezpośrednią ich otuliną biologiczną o szerokości 15 m po obu stronach cieku.
   5) dopuszcza się lokalizację budowli związanej wyłącznie z produkcją rolną.

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;

2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni przeznaczenia podstawowego danego obszaru ustalenia;
3) wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego przeznaczenia, z wyjątkiem ust.3 pkt.5;
4) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy przy zwiększeniu powierzchni zabudowy nie więcej niż do 25% oraz dodatkowo możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne, realizację uzupełniającej zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego;
5) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze planu oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref;
6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 24

1. Wyznacza się tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **/"RS"/.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się, uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady, a w obszarach zainwestowania kubaturowego – tylko ogrodnicze i sady.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
   1) gospodarstw rolnych na warunkach:
      a powierzchnia gospodarstwa rolnego, nie może być mniejsza niż 1 ha fizycznego;
      b w ramach jednego gospodarstwa rolnego dopuszcza się budowę wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz zakazuje się rozpraszania zabudowań gospodarczych;
      c formę architektoniczną, gabaryty poziome i pionowe oraz skalę wszystkich obiektów w obrębie gospodarstwa rolnego należy kształtować zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
      d dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych, trwałych na podmurówkach wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów kubaturowych;
      e obowiązuje zasada wkomponowania obiektów kubaturowych w krajobraz, przy maksymalnym nasyceniu działki w zieleń wysoką;
      f wyklucza się możliwość realizacji obiektów usług nie związanych z produkcją rolną;

g zapewnienia dostępu zamierzenia inwestycyjnego do drogi publicznej.

2) ogólnodostępnych, nie kubaturowych urządzeń turystyki i rekreacji takich jak np. ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne z towarzyszącymi elementami małej architektury;
3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
4) dojść pieszych dojazdów nie wydzielonych w planie;
5) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych z bezpośrednią ich otuliną biologiczną.

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
   2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni przeznaczenia podstawowego danego obszaru ustalenia;
   3) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze planu oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref;
   4) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 25

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **/"WS"/.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się akweny wód otwartych i cieki wodne wraz z ich otuliną biologiczną.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji: wyłącznie urządzeń hydrotechnicznych, obiektów służących wyłącznie gospodarce wodnej, z wykluczeniem budowy obiektów przeznaczonych na inne cele.

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) zakaz regulacji brzegów wodnych i przebiegu koryt rzecznych celem zachowania ich naturalnego charakteru, z wyjątkiem obszarów silnego zainwestowania;
   2) ustala się obowiązek rekonstrukcji i zapewnienia obudowy biologicznej wzdłuż cieków wodnych do 15 m szerokości po obu stronach cieku;
   3) zabrania się usuwania zakrzewień i zadrzewień w pasie nadbrzeżnym cieków;

4) zabrania się eksploatacji kruszyw z koryt rzecznych, z wyjątkiem sytuacji związanych z ich prawidłowym utrzymaniem, co wymaga uzgodnienia zakresu i metod eksploatacji z właściwymi służbami ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

§ 26

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów tras i urządzeń komunikacyjnych, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi, ulice, parkingi i linie kolejowe, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   1) drogi publiczne, oznaczone symbolem **/'KD"/** oraz symbolem ich klasy funkcjonalnej**:**
      a. KDG – droga i ulica główna (wojewódzka)
      b. KDL - droga i ulica lokalna (powiatowa lub gminna)
   2) drogi i ulice wewnętrzne, oznaczone symbolem **KDW**

   Droga klasy G realizują powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu oraz przemieszczenia tranzytowe w stosunku do obszaru planu, odcinki dróg i ulic klas L, oraz drogi i ulice wewnętrzne – jego powiązania wewnętrzne.
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi (ulicy) oznaczonej w planie jako KDG:
   1) Obsługa nowopowstającej zabudowy na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych do zabudowy w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do dnia 31.12.2003 r może odbywać się za pośrednictwem zaprojektowanych w niniejszym planie dróg (ulic) publicznych dojazdowych KDD i wewnętrznych KDW; jedynie w przypadkach braku takich dróg dopuszcza się dla tych terenów obsługę bezpośrednio z drogi (ulicy) KDG.
   2) Obsługa komunikacyjna nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania wprowadzonych zapisami niniejszego planu może odbywać się jedynie za pośrednictwem odcinków dróg (ulic) L, i dróg (ulic) wewnętrznych.
3. Ustala się jako obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg, ulic i linii kolejowych / *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. DZ.U. nr 43, poz. 430 z dnia 14 maja 1999r. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r, Dz.U. nr 249 z dnia 23 listopada 2004, poz. 2500.*:
   1) droga i ulica klasy G 25 m
   2) drogi i ulice klasy L (powiatowe) / dla nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania/ 15 m
   3) drogi i ulice klasy L (powiatowe) / dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wg planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego do dnia 31.12.2003 / 15 m
   4) drogi i ulice wewnętrzne 6 m
4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:

1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) publicznych klas KDL, oraz dróg wewnętrznych (chyba , że zarządca drogi stanowi inaczej),
2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic wewnętrznych (chyba, że zarządca drogi stanowi inaczej),

5. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów tras komunikacyjnych mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
   1) ciągi piesze i rowerowe;
   2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym;
   3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi;
   4) zieleń o charakterze izolacyjnym;
   5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
   6) elementy małej architektury;
6. Przebiegi ciągów rowerowych oznaczono na rysunku planu; przewiduje się możliwości prowadzenia ich jako:
   1) wydzielone drogi rowerowe;
   2) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni;
   3) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami i drogami o małym natężeniu ruchu.
7. Dojazdy bez przelotu winny być zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.

§ 27

1. W celu ochrony mieszkańców obszaru planu przed uciążliwością komunikacyjną oraz spełnienia wymogów zapisanych w przepisach szczególnych tworzy się w pasach terenu przylegających do terenów tras komunikacyjnych strefy, w których wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Granice tych stref wyznaczają pokazane na rysunku planu linie w/w zabudowy, które przebiegają w wymienionych poniżej odległościach od linii rozgraniczających / lub gdzie podano od krawędzi jezdni / dróg (ulic):
   1) 15 m od linii rozgraniczających drogi i ulice KDG,
   2) 15,5 m od linii rozgraniczających ulic i drogi KDL, / dla nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania/
   3) nie mniejsza niż 12m / liczona od krawędzi jezdni drogi i ulicy KDL /, / dla terenów wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do dnia 31.12.2003/
   4) 4 m od linii rozgraniczających ulic KDW.

2. W strefie tej przylegającej do ulic klas G zlokalizowany jest pas zieleni ochronnej o charakterze osłon izolacyjnych, przeciwśnieżnych i przeciwwietrznych oraz obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej określony w planie symbolem **„ZI"** zgodnie z § 22.
3. W przypadkach, gdy wzdłuż istniejących odcinków ulic klas KDG, KDL projekty nowych obiektów uwzględniają wypełnienie pierzei zabudowy (zabudowa plombowa), dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości do 5 m od linii rozgraniczających odcinków w/w klas dróg (ulic).
4. Zakazuje się wprowadzania wszelkich barier ekologicznych bez rozwiązań umożliwiających ich przekraczanie.

§ 28

1. Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **/"K"/,**
2. Jako <u>przeznaczenie podstawowe</u> dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **/K/** wymienionych w ust.1 ustala się obiekty i urządzenia w zakresie kanalizacji.

3. Jako <u>przeznaczenie dopuszczalne</u> dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
   1) zapleczy administracyjno-technicznych oraz socjalnych dla dysponenta mediów,
   2) zieleni urządzonej,
   3) urządzeń komunikacji / dojazdów i parkingów /,

4. Jako <u>zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy</u> ustala się:
   1) dla projektowanej zabudowy oraz budynków przebudowywanych / z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej / ustala się następujące wymogi:
      a. ograniczenie wysokości do 5m
      b. forma budowli inżynierskich powinna być kształtowana zgodnie z tradycją budowlaną miejsca przy użyciu materiałów tradycyjnych. Lokalizacja obiektów powinna być podporządkowana istniejącym elementom krajobrazu tak, aby nie stanowiła dominant.
      c. ochronę istniejącego drzewostanu

29

1. Wyznacza się <u>tereny zieleni leśnej</u>**,** oznaczone na rysunku planu symbolem **/"ZL"/.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenu dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się: lasy (tj. tereny lasów i potencjalnych zalesień).

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość realizacji:
   1) ogólnodostępnych niekubaturowych urządzeń turystyki i rekreacji tj. ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych z towarzyszącymi elementami małej architektury (jak wiaty, siedziska, ławki, platformy widokowe) w uzgodnieniu z zarządcą lasu;
   2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, (inwestycje niekolidujące z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawą prawo Budowlane),
   3) dojść pieszych, ścieżek rowerowych i dojazdów nie wydzielonych w planie (wyłącznie po drogach leśnych), w uzgodnieniu z zarządcą lasu;
   4) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych.
4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
   2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 10% pow. przeznaczenia podstawowego danego obszaru ustalenia (po uzgodnieniu z zarządcą lub właścicielem);
   3) w celu ochrony przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego użytkowania, za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej;
   4) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze gminy oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref;
   5) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

Rozdział IV
- ZASADY ZAGOSPODAROWANIA WARUNKI ZABUDOWY DOTYCZĄCE STREF -

§ 30

1. W celu zapewnienia ochrony obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych oraz kulturowych wynikających ze specyfiki obszaru Ojcowskiego Parku Narodowego ustala się **strefę „ O ”** o zasięgu pokrywającym się z granicami otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego określonym na rysunku

planu. Strefa ma na celu chronić zasoby Ojcowskiego Parku Narodowego przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

2. W strefie ustala się:
   1) konieczność zapewnienia wymogów ochrony środowiska w zakresie kanalizacji i gospodarki odpadami,
   2) zakaz usuwania zadrzewień i zakrzywień śródpolnych, przeciwerozyjnych, składowania odpadów i lokalizacji wysypisk śmieci, melioracji i obniżania poziomu wód,
   3) zakaz usuwania i ingerencji w obudowę biologiczną towarzyszącą potokom i terenom źródliskowym,
   4) nakaz uwzględnienia w nowo projektowanej zabudowie oraz przy modernizacji i przebudowie obiektów istniejących charakterystyki budowlanej obszaru poprzez właściwy dobór formy obiektu, materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz dbałości o detal architektoniczny,
   5) zalecenie aby linie energetyczne w przypadku konieczności prowadzenia trasami napowietrznymi prowadzone były na słupach drewnianych,
   6) nakaz zapewnienia rozwiązań pozwalających na przekraczanie barier ekologicznych umożliwiających swobodne migracje zwierzyny.
   7) konieczność zapewnienia możliwości migracji płazów w rejonach wód stojących i cieków, przy modernizacji istniejących i realizowaniu nowych obiektów drogowych. Realizacja rozwiązań powinna następować na podstawie uzgodnienia z Dyrektorem OPN;
   8) zakaz wszelkich działań, które mogłyby zagrozić chronionym zasobom OPN, oraz naruszającym i uszczuplającym walory przyrodnicze kulturowe i krajobrazowe.

§ 31

1. W celu zapewnienia ochrony obszarów o wysokich walorach przyrodniczych oraz powiązań między nimi /wentylacja obszaru gminy / ustala się **strefę przyrodniczą „ P ”** o zasięgu określonym na rysunku planu. Granice strefy obejmują tereny lasów, trwałych użytków zielonych, dolin rzecznych, potoków i cieków wraz z zielenią towarzyszącą, inne obszary trwałych powiązań między kompleksami zieleni urządzonej i nieurządzonej tworząc sieć korytarzy ekologicznych.
2. W strefie ustala się:
   1) obowiązek zachowania 70% terenów biologicznie czynnych w ramach działki na której zlokalizowane jest przedsięwzięcie inwestycyjne;
   2) konieczność zapewnienia wymogów ochrony środowiska w zakresie kanalizacji i gospodarki odpadami;
   3) zakaz wycinki drzew i zakrzewień, składowania odpadów i lokalizacji wysypisk śmieci, melioracji i obniżania poziomu wód, lokalizacji parkingów powyżej 20 stanowisk;
   4) możliwość dokonywania zalesień i zadrzewień na gruntach o najsłabszej przydatności rolniczej, celem wzbogacenia flory przy wykorzystaniu gatunków rodzimych;

5) zachowanie 15 m korytarza obudowy biologicznej po obydwóch stronach cieku Prądnika (Białucha) w którym zakazuje się lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy oraz ogrodzeń;
6) zakaz realizacji ogrodzeń trwałych na podmurówkach, dopuszcza się wyłącznie realizację ogrodzeń ekologicznych w formie żywopłotów oraz ażurowych konstrukcji drewnianych, umożliwiających przemieszczanie się dziko żyjącej małej zwierzyny;
7) obowiązek rozwiązania problemów migracji płazów w nowych inwestycjach o cechach barier ekologicznych oraz przy przebudowie i remontach istniejących obiektów;
8) zakaz wprowadzania obiektów i urządzeń oraz przekształceń terenu stanowiących bariery ekologiczne bez rozwiązań umożliwiających ich przekraczanie.

§ 32

1. W celu zachowania zasobów ekologicznych oraz w celu odtworzenia i kreowania wartości kulturowych i krajobrazowych oraz ochrony dóbr kultury, ustala się **Strefę Parku Kulturowego „SK”** w obszarze określonym na rysunku planu. Obszar strefy obejmuje dolinę Korzkiewki, aż do enklawy OPN na terenie miejscowości Cianowice.
2. W strefie wprowadza się nakaz:
   1) konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji i adaptacji wnętrz zespołów zabytkowych, obiektów, zieleni i założeń przestrzennych;
   2) odbudowy lub konserwacji historycznych budynków na podstawie udokumentowanych źródeł, w pierwotnych lokalizacjach po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrektora Ojcowskiego Parku Narodowego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
   3) utrzymania dotychczasowego charakteru wnętrz krajobrazowych poprzez umiejętną gospodarkę obszarami zainwestowanymi;
   4) dostosowania nowych kubaturowych przedsięwzięć inwestycyjnych do gabarytów istniejącej zabudowy;
   5) przeprowadzenia korekt architektonicznych i estetycznych wobec elementów dewastujących krajobraz np. przebudowę bryły, maskowanie zielenią;
   5) stosowania materiałów związanych z tradycją budowlaną miejsca np. kamień, drewno, ceramika z bezwzględnym zakazem materiałów syntetycznych i połyskliwych i jaskrawych np. siding;
   6) zabezpieczenia widoków, osi widokowych, walorów ekspozycyjnych dla zespołów zabytkowych.

§ 33

1. W celu ochrony osób i mienia ustala się **strefę „Z” zalewową** i określa jej zasięg na rysunku planu.

2. **Strefa „Z" zalewowa** obejmuje tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Pradnika/Białuchy (wody Q 1%) oraz położone w strefach ekologicznych potoków.
   W strefie obowiązują następujące ustalenia:
   1) Istniejące i nowopowstałe zainwestowanie pozostawia się do adaptacji, z możliwością przebudowy pod warunkiem przeprowadzenia szczegółowych badań hydrologicznych świadczących o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu – rozwiązania konstrukcyjno-techniczne przebudowywanych lub rozbudowywanych obiektów kubaturowych winny uwzględniać zagrożenie przeciwpowodziowe;
   2) jako preferowane formy użytkowania gruntów w ramach strefy to zieleń niska nie urządzona, łąki i pastwiska oraz nie kubaturowe urządzenia turystyczne (pola namiotowe, campingi, plaże, boiska, ścieżki rowerowe itp.).

§ 34

1. W celu ochrony obszarów wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo oraz podkreślenia ekspozycji widokowej charakterystycznych otwarć i elementów o dużej randze przestrzennej ustala się miejsca chronionych ciągów i punktów widokowych. Tereny położone w ich rejonie oznaczone są w Skorowidzu ustaleń szczegółowych stanowiących załącznik nr.1 do Uchwały.
2. W rejonie występowania obszarów przedstawionych w punkcie 1 zakazuje się lokalizacji obiektów mogących być dominantami oraz dysharmonizującymi otaczający krajobraz. Ponadto zakazuje się lokalizacji zabudowy w zwartym układzie i ogrodzeń pełnych powyżej wysokości 150 cm ograniczających walory widokowe obszaru

§ 35

1. W celu ochrony osób i mienia tworzy się **strefę osuwiskową „OS"** obejmującą swymi granicami obszar potencjalnego występowania osuwisk i złazisk oraz osuwisk ustabilizowanych. Zasięg strefy został określony na rysunku planu nr 1.
2. W strefie wprowadza się następujące ustalenia:
   1) Zakaz lokalizacji nowych obiektów w tym szczególnie mieszkalnych i usługowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach wolnych dotychczas od zainwestowania.
   2) Jako preferowane formy użytkowania gruntów w ramach strefy określa się zalesienia.
   3) Istniejące zainwestowanie pozostawia się do adaptacji, z możliwością modernizacji i rozbudowy pod warunkiem przeprowadzenia szczegółowych badań geologiczno - inżynierskich świadczących o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu.

§ 36

1. Stosownie do wymogów określonych w *Rozporządzeniu nr 6 Wojewody Krakowskiego dnia 16 maja 1997 r, w sprawie ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych w województwie krakowskim / Dz. Urz. W.K Nr 18, poz 113 /oraz Rozporządzeniu Nr 77/05 Wojewody Małopolskiego z dnia 29 grudnia 2005r / Dz.Urz.W.Młp Nr 50 poz.278 /* wyznacza się **strefę „PK"** o granicach pokrywających się z granicami Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie".

2. W strefie ustala się:
   1) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
   2) zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz nawodnych,
   3) zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych oraz dokonywania zmian stosunków wodnych w wypadku gdy służą innym celom niż ochrona przyrody,
   4) zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
   5) zakaz umieszczania tablic reklamowych poza obszarami zabudowanymi,
   6) wypalania traw i pozostałej roślinności, wydobywania skał i kamienia, minerałów, torfu.

Rozdział V
ZASADY UZBROJENIA TERENU

§ 37

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie spełnienia wymogów sanitarnych ustala się objęcie całego obszaru opracowania planu warunkami uzbrojenia w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów użytkowania.
2. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania ustala się:
   1) utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
   2) prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic, dojść pieszych i pieszo jezdnych oraz w terenach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w rozdziale III niniejszej uchwały pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu;
   3) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej / w tym jej rozwinięcia poza przebiegami określonymi w rysunku planu / następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji. Szczegółowy przebieg planowanych sieci lokalnej

infrastruktury technicznej zostanie określony w projekcie budowlanym, a ustalony w decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji;

4) w granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu podziemnych i naziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do funkcjonowania inwestycji zlokalizowanych na tym terenie;
5) realizacja niepokazanych na rysunku planu elementów uzbrojenia technicznego, a wynikających z nowych podziałów nieruchomości lub ostatecznie zdefiniowanego programu inwestycyjnego jest dopuszczona pod warunkiem zastosowania ustaleń wynikających z niniejszego planu;
6) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę na koszt i staraniem inwestora projektowanego przedsięwzięcia – zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę (użytkownika) sieci;
7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności realizacji zabudowy na obszarze objętym planem;
8) forma budowli inżynierskich powinna być kształtowana zgodnie z tradycją budowlaną miejsca przy użyciu materiałów tradycyjnych. Lokalizacja obiektów powinna być podporządkowana istniejącym elementom krajobrazu tak aby nie stanowiła dominant;
9) zasady obsługi i wyposażenia w infrastrukturę techniczną określono w §38, §39, §40, §41,§42, §43 i §44 niniejszej uchwały.

§ 38

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się co następuje:

1. W odniesieniu do zasad ogólnych:
   1) przyjmuje się, że wszyscy odbiorcy znajdujący się w granicach obszaru opracowania planu zaopatrywani będą w wodę z sieci wodociągowych lub ujęć własnych;
   2) utrzymuje się i zachowuje istniejący sposób zaopatrzenia w wodę oparty na poborze wody ze studni głębinowych w Owczarach S-1 i S-3 i dostarczaniu jej do odbiorców wodociągiem „Owczary – Przybysławice"
   3) zachowuje się możliwość dalszego korzystania z eksploatowanych obecnie indywidualnych ujęć wody.

2. W zakresie rozwiązań szczegółowych:
   1) zapewnia się możliwość rozbudowy i modernizacji funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zapewnia się możliwość zlokalizowania nowych sieci do obszarów nowego zainwestowania oraz obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic i w terenach, gdzie nie będą naruszać ustaleń planu. Zakłada się, że uściślenia tras sieci oraz lokalizacji obiektów i urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego.

§ 39

W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się co następuje:

1. W zakresie rozwiązań ogólnych:
   1) wprowadza się obowiązek podłączenia istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego do zbiorczego systemu kanalizacji.
      W ekonomicznie i technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość objęcia niektórych obiektów systemem indywidualnym lub grupowym odprowadzenia ścieków. Warunkiem niezbędnym w tych przypadkach będzie konieczność zastosowania takich rozwiązań technologicznych, które nie wpłyną negatywnie na środowisko;
   2) zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i gruntu, a rolnicze ich wykorzystanie może być dokonane jedynie zgodnie z warunkami określonymi w *ustawie z dn. 18.07.2001r. „Prawo wodne" (Dz.U. Nr 115);*
   3) przyjmuje się, że obowiązującymi systemami kanalizacji w granicach opracowania planu będzie system rozdzielczy.
2. W zakresie rozwiązań szczegółowych:
   1) przyjmuje się wykonane w 2003 roku przez Gliwickie Biuro Projektów Budownictwa Przemysłowego w ramach projektu „Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 794 Skała – Wolbrom – Kraków w Gminie Zielonki" rozwiązanie kanalizacji sanitarnej dla obszaru objętego opracowaniem planu. Zaprojektowany kanał wraz z przepompowniami będą odbiornikiem ścieków z płn.-zach. części obszaru gminy;
   2) zakłada się możliwość rozbudowy sieci kanałowych (grawitacyjnych i tłocznych) oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne ścieków) w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic oraz w terenach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w rozdziale III niniejszej uchwały. Warunkiem koniecznym w tym przypadku jest brak naruszenia pozostałych ustaleń planu;
   3) wskazuje się trasy projektowanych kanałów określających zasady skanalizowania poszczególnych obszarów zaznaczając równocześnie, iż wskazane trasy nie są jednoznacznie obligatoryjne i mogą być korygowane i uściślane w fazie projektowania inwestycyjnego;

4) przyjmuje się, że odbiornikiem ścieków z obszaru objętego planem – poprzez sieć miejscowości Zielonki – będzie kanalizacja m. Krakowa.

§ 40

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się co następuje:

1. W zakresie systemu lokalnego:
   1) zachowuje się istniejący i funkcjonujący w granicach obszaru opracowania planu system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu na cele komunalne, grzewcze i technologiczne do wszystkich potencjalnych odbiorców;
   2) zapewnia się możliwość lokalizowania nowych sieci rozbiorczych w obrębie linii rozgraniczających istniejących dróg i ulic i na terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać ustaleń planu;
   3) zachowuje się jako metodę wiodącą – dystrybucję gazu techniką średniego ciśnienia. W przypadkach gdy pobory gazu będą większe niż 60,0 m^3/h stosować się będzie – u poszczególnych odbiorców – lokalne stacje redukcyjne II stopnia lub punkty redukcyjne. Nowoprojektowane stacje redukcyjne II stopnia i punkty redukcyjne gazu o parametrach technicznych określonych w przepisach Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dn. 30.07.2001 (Dz.U Nr 77) mogą być lokalizowane przy ścianach budynków lub w ich pomieszczeniach technicznych nie powodując kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem;
   4) przyjmuje się zasady rozwiązania gazownictwa określone w przyjętych założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe zgodnie z Uchwałą nr XV/12/2004 Rady Gminy Zielonki z dnia 25 marca 2004 r.

§ 41

W zakresie **elektroenergetyki** ustala się co następuje:

1. W zakresie systemu lokalnego
   1) zachowuje się i utrzymuje pracujący w obszarze opracowania planu system zasilania elektroenergetycznego (stacje transformatorowe SN/NN, sieci SN i NN);
   2) w liniach rozgraniczających drogi na terenie zabudowanym, w obszarach, których podstawowe i dopuszczalne funkcje określono w rozdziale III niniejszej uchwały zapewnia się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci SN i NN nie związanej z funkcją komunikacyjną drogi, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

3) w granicach otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego linie energetyczne powinny być realizowane jako kablowe; linie napowietrzne dopuszcza się tylko w wyjątkowych przypadkach; słupy wyłącznie drewniane;
4) przyjmuje się, że uściślanie lokalizacji nowych stacji transformatorowych i linii SN/NN następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego zgodnie z warunkami technicznymi z zapewnieniem dojazdu od drogi publicznej;
5) nakazuje się, aby lokalizacje nowych stacji transformatorowych i linii SN i NN w obszarach chronionych, w fazie projektowania uzgadniane będą ze służbami Ochrony Zabytków i służbami Ochrony Środowiska;
6) przyjmuje się zasady rozwiązania elektroenergetyki określone w przyjętych założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe zgodnie z Uchwałą nr XV/12/2004 Rady Gminy Zielonki z dnia 25 marca 2004 r.

§ 42

1. W zakresie **ciepłownictwa** ustala się co następuje:
   1) zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania tj. lokalne kotłownie, małe kotły domowe, piece węglowe przy systematycznych działaniach na rzecz eliminacji gorszych gatunków węgla. Zakłada się, że docelowo zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie paliw niskoemisyjnych;
   2) przyjmuje się, za w pełni uzasadnione stwarzanie przez lokalne władze zachęt dla racjonalizowania zużycia energii na cele ogrzewania przez wprowadzanie automatyki pogodowej , docieplanie ścian, stropów, uszczelnianie stolarki itp. oraz do stosowania w coraz większym zakresie paliw ekologicznych.
   3) przyjmuje się zasady rozwiązania ciepłownictwa określone w przyjętych założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe zgodnie z Uchwałą nr XV/12/2004 Rady Gminy Zielonki z dnia 25 marca 2004 r.

§ 43

1. W zakresie **telekomunikacji i łączności** ustala się co następuje:
   1) Zapewnia się możliwość lokalizowania nowych sieci teletechnicznych w obrębie linii regulacyjnych tras komunikacyjnych i w obszarach, gdzie nie będą naruszać ustaleń planu.
   2) Zapewnia się możliwość organizacji telefonii bezprzewodowej dopuszczając możliwość zlokalizowanie obiektów i urządzeń tej branży w miejscach nie powodujących naruszenia ustaleń planu. Uściślenie lokalizacji urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego i decyzji urbanistyczno-budowlanych po wcześniejszym wykonaniu stosownego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z zapisami *ustawy z dn. 20.06.2001 „Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62).*

3) Przyjmuje się, że potrzeby mieszkańców i podmiotów w zakresie łączności przewodowej i bezprzewodowej zaspokajane będą przez funkcjonujących na rynku w tym rejonie operatorów.
4) Zachowuje się i utrzymuje istniejące w obszarze opracowania planu funkcjonujące urządzenia i sieci łączności dopuszczając możliwość ich przebudowy w celu dostosowania do nowego zagospodarowania.

§ 44

1. **Gospodarkę odpadami** należy prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych – zgodnie z ustaleniami Gminnego Planu Gospodarki Odpadami przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zielonki nr XXXIII/9/2005 z dnia 3.02.2005 r.

Rozdział VI
- PRZEPISY KOŃCOWE -

§ 45

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty jednorazowej, o której mowa w *art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U .Nr 80 poz.717)* w wysokości:

1. 20% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami agroturystycznymi (oznaczonych na rysunku planu symbolami (MN, MN I, MRA),
2. 20% dla pozostałych terenów.

§ 46

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielonki

§ 47

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Zielonki