Uchwała Nr XXVIII/69/2005
Rady Gminy Zielonki
z dnia 28.07.2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 39 w granicach administracyjnych miejscowości Węgrzce / rejon dawnej jednostki wojskowej /

Na podstawie *art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym / Dz. U z 2001 r Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami /oraz art.20 ust 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 80, poz.717 /* 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 39 w granicach administracyjnych miejscowości Węgrzce / rejon dawnej jednostki wojskowej /, obejmujący tereny określone w Uchwale Nr IX/65/03 rady Gminy Zielonki z dnia 11 września 2003.

§ 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 / które należy traktować jako orientacyjne od 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 39 stanowiące załącznik nr 3.

b) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego nr 39 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 uchwały,
   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 niniejszej uchwały,
   4) zasady zagospodarowania terenów i warunki zabudowy wg stref polityki przestrzennej, w tym zasad ochrony dóbr kultury określone w rozdziale IV niniejszej uchwały,
   5) zasady uzbrojenia terenu określone w rozdziale V niniejszej uchwały,
   6) przepisy końcowe określone w rozdziale VI niniejszej uchwały,

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3

1. Podstawowym celem planu nr 39 jest określenie zasad kształtowania układu przestrzennego miejscowości Węgrzce, w powiązaniu z układem zewnętrznym Gminy z uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa z gminą Kraków.
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) racjonalne kształtowanie sieci ulic lokalnych i dojazdów do budynków mieszkalnych, usługowych oraz użytków rolnych itp.;
   4) standard architektury zabudowy i jej otoczenia, spełniający wymagania dla kształtowania przestrzeni;
   5) wyposażenie terenów publicznych i terenów usług w ogólnie dostępną zieleń komponowaną;
   6) zachowanie terenów otwartych w dolinie i otoczeniu cieków wodnych;

7) użytkowanie terenów i sposoby ich zagospodarowania nie mogą powodować uciążliwości i obniżenia standardu sąsiedztwa, szczególnie sąsiedztwa zabudowy usługowej – z zabudową mieszkaniową.

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.

§ 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) MNII – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z usługami
      c) U – tereny zabudowy usługowej
      d) ZPU – tereny zieleni urządzonej z obiektami usługowymi
      e) ZO – tereny zieleni nieurządzonej
      f) ZI – tereny zieleni izolacyjnej
      g) KD – tereny tras komunikacyjnych i dróg publicznych
      h) KDW – tereny tras komunikacyjnych i dróg wewnętrznych
      i) KP – tereny parkingów wydzielonych

j) W, K, E, G – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

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 w terenach 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, o charakterze informacyjnym.
   1) granice administracyjne sołectw: Bibice, Węgrzce.
   2) Granice: otuliny Jurajskich Parków Krajobrazowych. Na podstawie *Rozporządzenia 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 /,*
   3) Pomniki przyrody – według rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Krakowie.
   4) Istniejące szlaki turystyczne piesze i rowerowe oraz ścieżki dydaktyczne – podstawa: materiały Oddziału Krakowskiego PTTK.
   5) Granice głównych zbiorników wód podziemnych.
   6) 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 sposobem użytkowania, 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, co nie powoduje konieczności zmiany planu.

§ 8

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany na terenie gminy Zielonki w granicach administracyjnych miejscowości Węgrzce.
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zielonki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
   3) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek planu w skali 1:2000, opracowany w formie elektronicznej na mapie sytuacyjno – wysokościowej z zaznaczoną ewidencją gruntów .
   4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi według stanu prawnego obowiązującego na dzień uchwalenia planu. W czasie procesu realizacji planu miejscowego określone powołania w niniejszej uchwale należą do zmieniających się przepisów.
   5) **ustawie** – rozumie się przez to przepisy *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz..U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003 r. z późniejszymi zmianami/.*
   6) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony w ustaleniach planu.

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu.
8) **usługach** – rozumie się przez to 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.
9) **obiektach usługowych wielkopowierzchniowych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe obejmujące lokale handlowe lub samodzielne obiekty handlowe – o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m^2.
10) **liniach zabudowy** – rozumie się przez to, 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.
11) **odległościach pomiędzy sieciami uzbrojenia technicznego** – rozumie się przez to, wyznaczone na rysunku planu minimalne odległości pomiędzy sieciami uzbrojenia technicznego wg. obowiązujących norm i przepisów branżowych.
12) **liniach rozgraniczających** - rozumie się przez to linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania.
13) **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.
14) **działka ewidencyjna** – rozumie się przez to działkę w rozumieniu przepisów odrębnych.
15) **nowych terenach budowlanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które powstały w wyniku podziałów ustalonych po wejściu w życie niniejszego planu.
16) **szerokość działki** –rozumie się przez to część działki przylegającą lub dostępną od drogi publicznej.
17) **wysokości budynku** – lub jego części służącej do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku - to wysokość ustalona w rozporządzeniu 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).

18) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to powierzchnię określoną w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie./ Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002r/.

19) **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 inwestycji. Do procentowego obliczenia udziału powierzchni biologicznie czynnej wlicza się 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację.

20) **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;

21) **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

22) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi, o określonym w planie przeznaczeniu.

23) **terenie inwestycji** – należy przez to rozmieć teren objęty granicami projektu zagospodarowania działki ewidencyjnej, na której lokalizowany jest obiekt kubaturowy.

24) **strefie polityki przestrzennej / strefie /** – rozumie się przez to obszar oznaczony na rysunku planu, dla którego plan ustala szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu jak również wynikające z przepisów odrębnych.
25) **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.
26) **ochronie środowiska i zrównoważonym rozwoju** – należy przez to rozumieć zasady określone w art. 3 pkt 13 i pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 727 z późniejszymi zmianami) stanowiące podstawę ustaleń zawartych w niniejszym planie.
27) **braku uciążliwości wprowadzanego programu** - należy przez to rozumieć inwestycje, które nie wpływają na pogorszenie stanu środowiska w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku (Dz. U. Nr 62 poz. 727 z późniejszymi zmianami). oraz jej przepisów wykonawczych.
28) **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 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997roku (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603).
29) **współczynniku trwałego zainwestowania** - należy przez to rozumieć procent powierzchni trwałego zainwestowania w granicach działki wchodzącej w obszar ustalenia w ramach projektu zagospodarowania. Powierzchnia trwałego zainwestowania to suma powierzchni zabudowanej oraz powierzchni utwardzonej trwałą nawierzchnią nieprzepuszczalną.
30) **drodze publicznej** – rozumie się przez to jedną z kategorii dróg wymienionych w ustawie o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku Nr 204 poz. 2086).
31) **drodze wewnętrznej** – rozumie się przez to 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 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 – Rozdział 2 oraz Rozdział 7, 8, 9 w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego) lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej przy zapewnieniu minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi.
32) **środowisku** – należy przez to rozumieć środowisko, o którym mowa w art. 3 pkt 39 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska, z późniejszymi zmianami.

33) **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..

34) **dominancie** – obiekt budowlany lub budowla wyróżniająca się swoją formą architektoniczną w stosunku do otaczającej przestrzeni.

35) **modernizacji** – 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.

36) **obiekcie małej architektury** – rozumie się przez to obiekty w rozumieniu art. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 roku Nr 207, poz. 2016)

37) **wartość nieruchomości** – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami).

38) **hałasie** – rozumie się przez to dźwięki o częstotliwościach od 16 Hz do 16.000 Hz.

39) **poziomie hałasu** – rozumie się przez to równoważny poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB).

40) **oddziaływaniu na środowisko** – rozumie się przez to również oddziaływanie na zdrowie ludzi.

41) **systemie bezściółkowym** – rozumie się przez to rodzaj technologii hodowli zwierząt, w którym zanieczyszczenia odprowadzane są (grawitacyjnie) kanałem do zbiornika przeznaczonego na nieczystości, odznaczający się dużą agresywnością dla środowiska naturalnego.

42) **odpadach** – rozumie się przez to odpady w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628).

43) **odpadach niebezpiecznych** – rozumie się przez to odpady niebezpieczne w rozumieniu art. 3 ust. 2 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami).

44) **magazynowaniu odpadów** – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów przed ich transportem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem.

45) **unieszkodliwianiu odpadów** – rozumie się przez to poddanie odpadów procesom przekształceń biologicznych, fizycznych lub chemicznych określonym w załączniku 6 do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami) w celu doprowadzenia ich do stanu, który nie stwarza zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub dla środowiska.

46) **polach elektromagnetycznych** – rozumie się przez to pole elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz.

47) **ściekach** – rozumie się przez to ścieki, o których mowa w art. 3 pkt: 38 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 62 poz. 727 z późniejszymi zmianami).

2. Użyte w planie wyrażenia:

1) **Zabudowa jednorodzinna, budynek mieszkalny, zabudowa zagrodowa, budynek gospodarczy, budynek użyteczności publicznej, kondygnacji nadziemnej, 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. Obszar objęty planem położony jest w całości w rejonie, w którym nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej projektowanych obiektów.
4. 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.
5. 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 przedsięwzięć znacząco oddziaływujących i wymagających raportu oddziaływania na środowisko wymienionych w §2.ust. 1rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r / *Dz .U. Nr 257, poz.2573* / z wyjątkiem: inwestycji komunikacyjnych, 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) magazynowania lub składowania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów niebezpiecznych w rozumieniu ustawy o odpadach,
4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych ścieków socjalno-bytowych,
5) budowy obiektów kubaturowych i grodzenia działki w odległości 1,5 m / po obydwu brzegach/ od krawędzi cieków dla nowych terenów budowlanych. Dopuszcza się możliwość zabudowy w mniejszej odległości po uzgodnieniu z zarządcą cieku.
6) hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym i przemysłowym oraz stosowania silnie toksycznych środków ochrony roślin.
7) wykonywania niekorzystnych przekształceń terenu oraz powierzchni gruntów w sposób powodujący niekorzystną zmianę gospodarki wodnej,/ zasypywania rowów odwadniających itd. /.

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. Na podstawie *art. art..113, 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska* wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów należy przyjmować najniższy poziom hałasu ustalony dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej - tereny, których przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym jest mieszkalnictwo lub usługi / MN, MNII /,
   2) dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz domy opieki społecznej /U/ dla których ustalenia dopuszczają lokowanie wymienionych funkcji / szkoły, przedszkola, domy opieki społecznej/,
   3) Na cele rekreacyjno – wypoczynkowe – tereny o przeznaczeniu / ZPU /.

   Ponadto zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku / Dz.U.Nr 178, poz. 1841/ ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla dróg określone w § 23 ust.8, jak również dopuszczalne poziomy hałasu dla linii elektroenergetycznych określone w § 34 ust.1 pkt 7.
4. Jeżeli w ustaleniach planu przywołano aktualnie obowiązujące akty prawne – w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zamiennych, należy stosować przepisy z obowiązującym stanem prawnym.

§ 12

1. Ze względu na lokalizację w granicach opracowania planu zbiornika wód podziemnych G.Z.W.P Nr 409 „Niecka Miechowska„ 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 § 23 ust. 3 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. 9 litera a-k niniejszego paragrafu.
   2) W stosunku do istniejących budynków, których formy obniżają walory kulturowe miejsca, zaleca się stopniową zmianę ich formy przy okazji przebudowy bądź nadbudowy np. poprzez zmianę kształtu i pokrycia dachu oraz kolorystyki i wykończenia elewacji, na zgodne z tradycją budowlaną miejsca.
2. Dopuszcza się odstępstwa od zasady określonej w ust. 1 w określonych sytuacjach:
   1) dla budynków użyteczności publicznej oraz związanych z działalnością gospodarczą w tym produkcyjną, jeżeli wymogi funkcjonalne i technologiczne narzucają konieczność zastosowania specjalnych rozwiązań konstrukcyjnych,
   2) dla budynków o nowatorskich rozwiązaniach architektonicznych, wysokich walorach estetycznych stanowiących o podniesieniu wartości kulturowej miejsca.
   3) jeżeli w obiekcie niezbędne jest zastosowanie rozwiązań wielko-przestrzennych, w szczególnych wypadkach dopuszcza się mniejszy niż wymagany w planie kąt nachylenia połaci dachowych dla dachu dwuspadowego lub o innej geometrii / z wykluczeniem dachu kopertowego /, kiedy inne rozwiązanie nie jest możliwe ze względów funkcjonalnych lub konstrukcyjnych.
   4) Przepisy ust 1,2,3 nie mają zastosowania do budynków lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej. W strefie tej formę architektoniczną, gabaryt, kolorystykę, detal architektoniczny, lokalizowanych i modernizowanych obiektów należy kształtować ze szczególną starannością, z uwzględnieniem ochrony zespołu obiektów zabytkowych i jego ekspozycji. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie podlegają uzgodnieniom z właściwym urzędem ochrony zabytków.
   5) 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.
   6) Na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów zamkniętych dopuszcza się lokalizację szlaków turystycznych, szlaków rowerowych, ścieżek dydaktycznych, tras jazdy konnej.
   7) 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:

a) średnio 1 mp/ 10m^2 lub 20mp / 100 zatrudnionych

przy ustaleniu szczegółowych miejsc postojowych należy uwzględnić:

b) dla firm produkcyjno-handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną, usługi dla ludności wymagane jest 1 mp na 10m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla biur i administracji - 1 mp na 20 m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla gastronomii / bary, kawiarnie – 1 mp na 4 miejsca konsumpcyjne,

e) dla obiektów sakralnych min 15 mp na 100 uczestniczących w nabożeństwie,

f) dla obiektów sportowych 15 mp na 100 użytkowników,

8) W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, czy zabudowy jednorodzinnej z usługami w parterach / MN, MNU, MW /, 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.

9) W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, agroturystycznej, oraz jednorodzinnej z usługami w parterach / MN, / określa się następujące warunki kształtowania zabudowy:

a) **kształt bryły** – preferowany horyzontalny,

b) **rzut poziomy** – preferowany prostokątny wydłużony, z dopuszczeniem rzutów krótszych, z zastosowaniem ganków i podcieni.

c) **dach** - czterospadowy lub dwu spadowy, symetryczny o nachyleniu połaci głównych 35° - 45° z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku o maksymalnej wysokości kalenicy 9 m / wysokość nie jest obowiązująca dla budynków istniejących dla których zachodzi konieczność remontów / np. zmiany pokrycia dach / przy założeniu, że remont nie powoduje powiększenia powierzchni użytkowej budynku/. Długość kalenicy w przypadku dachów wielo – spadowych nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu /w celu uniknięcia zmierzania ku tak zwanej „kopertowej" postaci dachu/ Dach z wyraźnie zaakcentowaną linią okapu. Minimalny wysięg okapu oraz wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,6m, dopuszczalne jest wprowadzenie daszków nad przybudówkami.

d) **pokrycie dachu** – zalecane dachówki, dopuszczone różne materiały i elementy związane z tradycją budowlaną regionu,

e) **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.

f) **ściany budynków mieszkalnych** – zalecane wyraźne akcentowanie poziomów okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystki i faktur ze szczególnym uwzględnieniem podziału na wysokości linii okapu na ścianach szczytowych dachów dwuspadowych i naczółkowych;

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

h) **otwory okienne** – prostokątne o pionowej artykulacji, zdwojone w ścianach kalenicowych o drobnej artykulacji i symetrycznych podziałach stolarki, w kompozycji szczytu zachować symetrię rozmieszczenia otworów. Dopuszczalne są inne rozwiązania okien o podobnym wyrazie plastycznym.

i) **otwory drzwiowe** – prostokątne o pionowej artykulacji,

j) **kolorystyka** – ciemne barwy dachu / w kolorach brązu, czerwieni, zieleni, szarości /a 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.

k) **niwelacja terenu działki** – maksymalne nasypy do 1.0m, maksymalne wykopy do 1,0m. Możliwe jest prowadzenie niwelacji o większych parametrach w przypadku prac ziemnych umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie obiektu. Prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych na działkach sąsiednich oraz prowadzić do katastrof budowlanych.

10) W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z usługami / MNII / określa się następujące warunki kształtowania zabudowy:

l) **kształt bryły** – preferowany horyzontalny,

m) **rzut poziomy** – preferowany prostokątny wydłużony, z dopuszczeniem rzutów krótszych,

n) **dach** - jednospadowy, dwuspadowy, płaski, wielospadowy o nachyleniu połaci głównych 5° - 45° z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku o maksymalnej wysokości kalenicy 15,5 m / wysokość nie jest obowiązująca dla budynków istniejących dla których zachodzi konieczność remontów / np. zmiany pokrycia dach / przy założeniu, że remont nie powoduje powiększenia powierzchni użytkowej budynku/.

o) **pokrycie dachu** – zalecane dachówki, dopuszczone różne materiały i elementy związane z tradycją budowlaną regionu,

p) **ściany budynków mieszkalnych** – zalecane wyraźne akcentowanie poziomów okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystki i faktur ze szczególnym uwzględnieniem podziału na wysokości linii okapu na ścianach szczytowych dachów dwuspadowych i naczółkowych;

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

r) **otwory okienne** – prostokątne o pionowej artykulacji, zdwojone w ścianach kalenicowych o drobnej artykulacji i symetrycznych podziałach stolarki, w kompozycji szczytu zachować symetrię rozmieszczenia otworów. Dopuszczalne są inne rozwiązania okien o podobnym wyrazie plastycznym.

s) **otwory drzwiowe** – prostokątne o pionowej artykulacji,

t) **kolorystyka** – ciemne barwy dachu / w kolorach brązu, czerwieni, zieleni, szarości /a 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.

u) **niwelacja terenu działki** – maksymalne nasypy do 1.0m, maksymalne wykopy do 1,0m. Możliwe jest prowadzenie niwelacji o większych parametrach w przypadku prac ziemnych umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie obiektu. Prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych na działkach sąsiednich oraz prowadzić do katastrof budowlanych.

3. W odniesieniu do budynków usługowych oraz zamieszkania zbiorowego zlokalizowanych na terenach oznaczonych /"U"/, określa się następujące warunki kształtowania zabudowy.
   1) obowiązują wymagania określone w ust 9 litera a) – k) z wyjątkiem pkt a,c. Dla obiektów handlowo-usługowych, gospodarczych oraz zabudowy produkcyjnej i składowej dopuszcza się dachy o spadkach poniżej 35°.
   2) wysokość obiektów wraz z kalenicą nie może przekroczyć 12m. Tj. liczbę kondygnacji nadziemnych budynku ogranicza się do trzech kondygnacji oraz kondygnacji użytkowej w dachu, liczoną zgodnie z definicją określoną w § 8 ust. 16.

4. W odniesieniu do budynków gospodarczych, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej /np.produkcyjnej , magazynowej/ ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy.
   1) obowiązują wymagania określone w ust 9 litera a) – k) z wyjątkiem pkt a,c.

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. 16.

§ 14

Ustala się zasady podziału nowych terenów na działki budowlane wraz z ich zagospodarowaniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej **MN.**

1. Powierzchnia działki budowlanej nie może wynosić mniej niż 800 m^2, zalecana wielkość działki 800 – 1100m^2.
2. Dopuszcza się podział na działki o innych parametrach niż wyżej podane pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie a zabudowa działki nie naruszy przepisów Prawa budowlanego i rozporządzeń wykonawczych oraz że tolerancja przekroczenia granicznych wielkości działek nie wyniesie więcej niż 20%.
3. Na działkach należy wprowadzić zieleń oraz szczególny obowiązek utrzymania do 60% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej.
4. Zasady te nie dotyczą podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru.

§ 15

Ustala się zasady podziału nowych terenów na działki budowlane wraz z ich zagospodarowaniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z usługami oznaczonej **MNII.**

1. Powierzchnia działki budowlanej nie może wynosić mniej niż 300 m^2, zalecana wielkość działki 300 – 1100m^2.
2. Dopuszcza się podział na działki o innych parametrach niż wyżej podane pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie a zabudowa działki nie naruszy przepisów Prawa budowlanego i rozporządzeń wykonawczych oraz że tolerancja przekroczenia granicznych wielkości działek nie wyniesie więcej niż 20%.
3. Na działkach należy wprowadzić zieleń oraz szczególny obowiązek utrzymania do 40% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej.
4. Zasady te nie dotyczą podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru.

§ 16

Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane wraz z ich zagospodarowaniem: dla zabudowy **usługowej i produkcyjno - usługowej** oznaczonej **U:**

1. Wielkość działki jest uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności usługowej. Na terenach o istniejącym podziale na działki i nie spełniającym możliwości realizacji obiektów usługowych oraz produkcyjno-usługowych zaleca się scalenie gruntów oraz dokonanie ponownego podziału na działki. Korekta granic lokalizacji obiektów usługowych, wynikająca z potrzeb terenowych lub technologicznych określonych dokumentacją techniczną danej inwestycji nie wymaga przeprowadzenia punktowej aktualizacji planu.
2. Na działkach należy wprowadzić zieleń oraz szczególny obowiązek utrzymania do 40% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej.
3. 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 **/„MN"/.**
2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną obejmującą istniejącą i nowa 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,
   7) dojść, dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych, oraz parkingów,

8) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,
9) 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,
   3) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych według paragrafu 13 ust.2 pkt.8,
   4) szczególny obowiązek utrzymania do **60%** powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej.
   5) zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną, wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna, prace remontowe, zmiana funkcji, muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uprzednim 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) ochrona 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 planu oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej 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 szeregowej z usługami oznaczone na rysunku planu **/„MNII"/.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną obejmującą istniejącą i nowa 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 **60%**
   2) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
   3) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych według paragrafu 13 ust.2 pkt.8,
   4) szczególny obowiązek utrzymania do **60%** powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej.
   5) zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną, wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna, prace remontowe, zmiana funkcji, muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uprzednim 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) ochrona 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 planu oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref,
   8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 19

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu / „U" /
2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 ustala się, funkcję usług obejmującą istniejące i nowe zespoły lub pojedyncze obiekty i urządzenia usług, wraz z zielenią towarzyszącą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
   1) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji,
   2) obiektów mieszkalnych oraz lokali i budynków mieszkalnych związanych z obsługą i dozorem,
   3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu,
   4) dojazdów wydzielonych i zatok postojowych, oraz parkingów,
   5) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,

6) 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 **70%**
   2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym.
   3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego.
   4) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie 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 /.*
   5) szczególny obowiązek utrzymania do **30%** powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej.
   6) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach działki, według paragrafu 13 ust.2 pkt. 7,
   7) ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu,
   8) 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 polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref,
   9) 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 polityki przestrzennej 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, obejmującej zadrzewienia i zakrzewienia / w tym śródpolne i przywodne /,terenów otwartych nie zainwestowanych, terenów leśnych pełniących ważną rolę w systemie połączeń węzłów i korytarzy ekologicznych oraz użytkowanych rolniczo jako łąki i pastwiska.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
   1) nie kubaturowych ogólnodostępnych urządzeń turystycznych np. 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) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych z bezpośrednią ich otuliną, o szerokości 15 m po obu stronach cieku.
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 5% powierzchni przeznaczenia podstawowego obszaru danego ustalenia,
   2) w celu ochrony tych obszarów wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w terenach tego użytkowania,
   3) 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,
   4) ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu.
   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 polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref,
   6) 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, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

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 polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref,
   3) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 23

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. GP – droga i ulica główna ruchu przyspieszonego (krajowa)
      b. D -droga i ulica dojazdowa (gminna)
   2) drogi i ulice wewnętrzne, oznaczone symbolem **KDW**

   Droga klasy GP realizują powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu oraz przemieszczenia tranzytowe w stosunku do obszaru planu, odcinki dróg i ulic klas D 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 KDGP:
   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) Z, L, D i dróg (ulic) wewnętrznych.

3. Ustala się jako obowiązujące **minimalne** 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 GP	30 m
2) ulice klasy D	10 m
3) drogi klasy D	15 m
4) drogi i ulice wewnętrzne	6 m

Przebiegi linii rozgraniczających dróg i ulic przyjęte w projekcie planu określa rysunek planu. W niektórych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu) plan ustala odstępstwa od w/w minimalnych szerokości, pokazane na rysunku planu.

4. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg (ulic) klas G, D z określonymi w *Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.*

5. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu 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, dla dróg klasy GP należy przewidzieć możliwość wykonania odwodnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi
3) zieleń o charakterze izolacyjnym
4) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej
3) elementy małej architektury
4) Przebiegi ciągów rowerowych oznaczono na rysunku planu; przewiduje się

możliwości prowadzenia ich jako:

5) wydzielone drogi rowerowe,
6) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,

7) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego,

4) oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami i drogami o małym natężeniu ruchu.

6. Dojazdy bez przelotu winny być zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.
7. W przypadku budowy, modernizacji i przebudowy wjazdów i ogrodzeń posesji dla działek położonych przy drogach powiatowych należy dokonać uzgodnień z Zarządem Dróg Powiatu Krakowskiego.
8. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841) dla dróg:
   - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MNU– 55 dB
   - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U - 60 dB.

§ 24

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) 25 m od linii rozgraniczających drogi i ulice KDGP,
   2) 5 m od linii rozgraniczających ulic KDD,
   3) 4 m od linii rozgraniczających ulic KDW.
2. W strefie tej przylegającej do ulic klas GP, 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. Budynki lokalizowane w pierwszej linii zabudowy przy drodze krajowej GP powinny być realizowane zgodnie z wymogami ochrony akustycznej.
4. Podziały działek położonych bezpośrednio przy drodze krajowej GP powinny być prowadzone przy zachowaniu dotychczasowej obsługi komunikacyjnej. Należy wykluczyć możliwość wykonania nowych zjazdów z drogi krajowej do wydzielonych działek w podziałach wtórnych. Przed zatwierdzeniem podziału należy zaopiniować w GDDKiA Odział Kraków.
5. W przypadkach, gdy wzdłuż istniejących odcinków ulic klas GP, 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).

§ 25

1. Wyznacza się tereny parkingów wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem /" **KP"/,**

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się:
   grunty parkingów wydzielonych, miejsc postojowych o charakterze nie kubaturowym.

3. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się ustala się obowiązek zapewnienia przez użytkowników poszczególnych działek w ich obrębie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w.g. wskaźników zawartych w § 13 ust.2 pkt 7, 8.

§ 26

1. Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **/„W"/,/"K"/,/"E"/,/"G"/.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się:
   1) W – w zakresie zaopatrzenia w wodę
   2) K – w zakresie oczyszczania ścieków
   3) E – w zakresie elektroenergetyki
   4) G – w zakresie gazownictwa

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne 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 zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
   1) dla projektowanej zabudowy oraz budynków przebudowywanych / z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej / ustala się następujące wymogi:
      a. ograniczenie wysokości do 5m
      b. bryła oraz charakter zabudowy powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy
      c. ochronę istniejącego drzewostanu

Rozdział IV

- ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY DOTYCZĄCE STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ ORAZ WYBRANYCH OBIEKTÓW -

§ 27

1. W celu ochrony dóbr kultury, uzupełnienia i odtworzenia wysokich wartości kulturowych istniejących w obszarze planu ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej „OK"** wokół obiektów, zespołów bądź założeń zabytkowych / spis obiektów i zespołów zabytkowych uzyskanych od Państwowej Służby Ochrony Zabytków – Oddziału Wojewódzkiego w Krakowie został zamieszczony w dokumentacji formalno – prawnej planu /.
2. Na terenach objętych tą strefą możliwa jest działalność inwestycyjna zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi konserwatorskimi i pod nadzorem służb ochrony zabytków, 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 /
3. W obrębie strefy nakazuje się:
   1) Zachowanie istniejącej historycznej tkanki: układu ulic, placów oraz obiektów i zespołów jako jednostek strukturalno-funkcjonalnych,
   2) Komponowanie nowych elementów do urbanistycznej kompozycji przestrzennej, do skali istniejących obiektów oraz rysunku elewacji, kształtu dachu, pokrycia dachowego, detali architektonicznych w tym podziałów okien,
   3) Stosowane materiały do wykończenia budynków powinny być związane z tradycją budowania w danym regionie / cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna. Obowiązuje bezwzględny zakaz stosowania materiałów obcych kulturowo / np. siding /,
   4) Dopasowanie współczesnych programów mieszkalno-usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptacje i przebudowe / wymianę kubatury w złym stanie technicznym / na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego / w tym małych hoteli – pensjonatów /, administracji,
   5) Stopniową redukcję / do całkowitej eliminacji / funkcji uciążliwych oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem obszaru zabytkowego / obiektów przemysłowych, składów magazynów, urządzeń uciążliwego rzemiosła produkcyjnego, kiosków, tymczasowych obiektów, urządzeń reklamowych itp. /.

§ 28

1. W celu zachowania wartości krajobrazowych oraz ochrony zespołów i założeń zabytkowych przy jednoczesnym prowadzeniu programu zmierzającego do rozwoju gospodarczego gminy, ustala się **Strefę Parku Przedsiębiorczości „ PP ".** Obszar strefy obejmuje dawną jednostkę wojskową w miejscowości Węgrzce.

2. W strefie wprowadza się nakaz:
   1) ograniczenia wysokości dla obiektów kubaturowych do 12m
   2) forma nowych obiektów powinna uwzględniać charakter miejsca a przede wszystkim nie stanowić konkurencji przestrzennej dla fortów. Należy dążyć do zmiany charakteru obiektów istniejących poprzez korektę formy obiektów jak i detalu architektonicznego.
   3) kształtowania nowej zabudowy w taki sposób aby kontynuować istniejące otwarcia widokowe,
   4) wszelkie działania inwestycyjne w terenach zieleni parkowej, urządzonej i nieurządzonej powinny zostać poprzedzone inwentaryzacją zieleni,

§ 29

1. Dla terenów położonych w otulinie Jurajskich Parków Krajobrazowych , której granice oznaczono na rysunku planu wyznacza się **strefę „ J".**
2. W zagospodarowaniu terenów położonych w tej strefie obowiązują warunki i zasady zagospodarowania, określone w rozdziale II niniejszej uchwały.

Rozdział V

ZASADY UZBROJENIA TERENU

§ 30

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 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 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.

3. Zasady obsługi i wyposażenia w infrastrukturę techniczną określono w §31, §32, §33, §34, §35, §36 i §37 niniejszej uchwały.

§ 31

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 opracowania planu zaopatrywani będą w wodę z sieci wodociągowych lub ujęć własnych.
   2) Utrzymuje się i zachowuje istniejący sposób zaopatrzenia w wodę oparty na zakupie wody z wodociągu m. Krakowa.
2. W zakresie rozwiązań szczegółowych:
   1) Zapewnia się możliwość rozbudowy i modernizacji funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i*

Administracji z dn. 14.01.2002 (Dz.U. Nr 8) i dla zabezpieczenia przeciwpożarowego określonych w Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16.06.2003 (Dz.U. Nr 121) oraz przepisami Polskich Norm B-02863 i B-02864.

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.

§ 32

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 bytowych 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 poz. 1229).*
   3) Przyjmuje się, że obowiązującymi systemami kanalizacji w granicach opracowania planu będzie system rozdzielczy.
   4) 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.
   5) Wskazuje się trasy projektowanych kanałów określających zasady skanalizowania poszczególnych obszarów, zaznaczając, że trasy nie zostały wyznaczone w sposób jednoznacznie obligatoryjny i mogą być korygowane i uściślane w fazie projektowania inwestycyjnego i decyzji ustalających lokalizacje inwestycji (uli).

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania wód deszczowych:
   1) Dla ciągów komunikacyjnych klasy KDZ, KDL, KDD, a także powierzchni utwardzonych parkingów w terenach zabudowy usługowej i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej obowiązuje realizacja kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń i separatory substancji ropopochodnych.
   2) Dla pozostałych terenów obowiązuje zasada powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i wprowadzania ich do odbiorników lub do gruntu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
   3) Obowiązuje zakaz likwidacji rowów odwadniających i melioracyjnych występujących na terenie objętym planem.
3. W zakresie rozwiązań szczegółowych:
   1) Utrzymuje się i zachowuje – zapewniając możliwość jego rozbudowy – funkcjonujący system kanalizacji w obszarze opracowania planu oparty na odprowadzeniu ścieków do systemu kanalizacji m. Krakowa – do oczyszczalni ścieków"Kujawy".

      Rozwiązanie takie traktuje się jako podstawowe, równocześnie dopuszczając rozwiązanie alternatywne polegające na budowie lokalnej oczyszczalni ścieków dla której wskazano teren – ozn. Literą „K" – w miejscowości Batowice.
   2) Zapewnia się możliwość przyjęcia ścieków, które dopłyną do istniejących i projektowanych sieci i urządzeń kanałowych w Bibicach z zachodniej części obszaru. Wschodnią część obszaru kanalizuje sie do istniejącego kanału średnicy 0,2m biegnącego wzdłuż drogi Węgrzce –Dziekanowice.
   3) Zapewnia się możliwość zlokalizowania nowych 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.
   4) Wskazuje się trasy projektowanych kanałów określających zasady skanalizowania poszczególnych obszarów, zaznaczając, że trasy nie zostały wyznaczone w sposób jednoznacznie obligatoryjny i mogą być korygowane i uściślane w fazie projektowania inwestycyjnego i decyzji ustalających lokalizacje inwestycji (uli).

§ 33

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 97)* mogą być lokalizowane przy ścianach budynków lub w ich pomieszczeniach technicznych nie powodując kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem.
   4) Uwzględnia się przepisy *Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.1995r. i Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dn. 30.07.2001r.* dotyczące stref ochronnych dla gazociągów rozbiorczych istniejących i stref kontrolowanych dla gazociągów rozbiorczych projektowanych w zakresie odległości przy lokalizowaniu nowych obiektów w stosunku do sieci gazowych.
   5) Przyjmuje się zasady rozwiązania gazownictwa określone w przyjętych założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Uchwała nr XV/12/2004 Rady Gminy Zielonki z dnia 25.marca.2004 r.

§ 34

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 niezwiązanej z funkcją komunikacyjną drogi, po uzgodnieniu z zarządcą drogi. Zaleca się w największym stopniu stosowanie linii energetycznych w wykonaniu kablowym.

3) Przyjmuje się, że ustalenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych i linii SN/NN następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego zgodnie z warunkami technicznymi z zapewnieniem dojazdu od drogi publicznej.
4) Zachowuje się i utrzymuje funkcjonujący system elektroenergetyczny PKP zapewniając możliwość jego modernizacji i rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb.
5) Zakłada się, że 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 Uchwała nr XV/12/2004 Rady Gminy Zielonki z dnia 25.marca.2004 r.
7) Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla linii elektroenergetycznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841):

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU, MN – 50 bB
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – 45 dB

§35

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 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 gazownictwa określone w przyjętych założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Uchwała nr XV/12/2004 Rady Gminy Zielonki z dnia 25.marca.2004 r.
   4) Preferowanie ekologicznych nośników energii zarówno dla celów grzewczych, jaki i socjalno-bytowych (gaz ziemny, kolektory słoneczne itp.).

§ 36

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. 27.04.2001 „Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62, poz. 727).*
   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.

§ 37

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 -

§ 38

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 usług komercyjnych (oznaczonych na rysunku planu symbolem U),
2. 20% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MNII),
3. 20% dla pozostałych terenów.

§ 39

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielonki

§ 40

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Zielonki.

Przewodniczący Rady Gminy Zielonki

Ryszard Krawczyk

Przewodniczący
Rady Gminy

Ryszard Krawczyk