



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 24 stycznia 2014 r.

Poz. 426

UCHWAŁA* NR XXI/221/13 RADY GMINY TRZCIANA

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie "Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzciana"

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz na podstawie art. 15, art. 16 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.), art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. Nr 197 poz. 1172 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany „Miejscowego plan

– u zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzciana” ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzciana” – w granicach opracowania, **Rada Gminy Trzciana uchwala co następuje:**

DZIAŁ I. USTALENIA FORMALNO-PRAWNE

Rozdział 1. Zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się "Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzciana" - zwaną dalej planem, przyjętego uchwałą Nr IV/20/11 Rady Gminy Trzciana z dnia 27 stycznia 2011 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 16 marca 2011 r. Nr 123, poz. 970:

1) w miejscowości Trzciana dla terenów nieruchomości:

- a) działki nr ew. 845/1 (zał. nr 1/1),
- b) działki nr ew. 760/3 (zał. nr 1/2),
- c) działki nr ew. 701/2 (zał. nr 1/3);

2) w miejscowości Łąka Dolna dla terenów nieruchomości:

- a) działki nr ew. 149/2 (zał. nr 1/4).

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

b) działki nr ew. 847 (zał. nr 1/5);

3) w miejscowości Ujazd dla terenów nieruchomości: części działki nr ew. 128/1 (zał. nr 1/6).

2. Zmianę, o której mowa w ust. 1, uchwała się zgodnie z poniższym:

1) w miejscowości Trzciana:

a) zmienia się przeznaczenie i granice części terenu zabudowy zagrodowej A290 RM (2a, 3b, 6d) w obrębie działki nr ew. 845/1 oraz wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. 0,16 ha i oznacza się symbolem **Z17-MN (2a, 3b, 6c, 6d) - zał. nr 1/1**,

b) zmienia się przeznaczenie i granice części terenu zabudowy zagrodowej A312 RM (2a, 3b, 6d) w obrębie działki nr ew. 760/3 oraz wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej o pow. 0,51 ha i oznacza się symbolem **Z18-MU (2a, 3b, 3d, 6d) - zał. nr 1/2**;

c) zmienia się przeznaczenie i granice części terenu usług publicznych A5 UP (3b, 3d, 3f) w obrębie działki nr ew. 701/2 oraz wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. 0,16 ha i oznacza się symbolem **Z19-MN (2a, 3b, 3d, 3f, 6d) - zał. nr 1/3**;

2) w miejscowości Łąka Dolna:

a) zmienia się przeznaczenie i granice terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej B67 MN* (2a, 3b, 3c, 3d, 6d) w obrębie działki nr ew. 149/2 oraz wyznacza się tereny obsługi ruchu drogowego - stacji napraw i diagnostyki pojazdów oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej o pow. 0,28 ha i oznacza się symbolem **Z20-KS,MU (2a, 3b, 3c, 3d, 6d) - zał. nr 1/4**,

b) zmienia się przeznaczenie i granice części terenu zabudowy zagrodowej B181 RM (2a, 3b, 3d, 6d) oraz B179 RM (2a, 3b, 6d) w obrębie części działki nr ew. 847 oraz wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. 0,96 ha i oznacza się symbolem **Z21-MN (2a, 3b, 3d, 6d) - zał. nr 1/5**;

3) w miejscowości Ujazd:

a) zmienia się przeznaczenie i granice części terenu F86 RM (2a, 3b, 6d, 9a) w obrębie części działki nr ew. 128/1 oraz wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. 0,62 ha i oznacza się symbolem **Z22-MN (2a, 3b, 3d, 6d, 9a) - zał. nr 1/6**.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi tekst planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapach zasadniczych w skali 1: 2000 wraz z legendą do rysunku planu (sekcje 1/1 - 1/5);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Trzciana o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Trzciana o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu.

§ 3. 1. Ustalenia dla terenów objętych planem obejmują elementy wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w szczególności:

- 1) przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 5 ust. 1, pkt 6;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 5 ust. 1, pkt 7;
- 3) zasady zagospodarowania i warunki zagospodarowania terenów w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania.

2. Tereny objęte planem, w granicach określonych w § 1 oraz na rysunku planu:

- 1) oznacza się kolejnymi numerami, symbolami przeznaczenia i dodatkowo literą Z oraz dodatkowymi identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi szczególne warunki zagospodarowania;

2) określa się, w ustaleniach graficznych na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi ciągłymi.

3. W planie stosuje się zróżnicowany system literowych oznaczeń terenów:

- 1) tereny o jednofunkcyjnym przeznaczeniu oznacza się pojedynczymi symbolami literowymi;
- 2) tereny o wielofunkcyjnym przeznaczeniu oznacza się kilkoma symbolami literowymi.

Rozdział 2. System notacji planu

§ 4. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały wraz z załącznikami;
- 2) **tekście planu** – należy przez to rozumieć zapisy niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć treść zał. nr 1 (sekcje 1/1 - 1/5) do niniejszej uchwały;
- 4) **treści planu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, warunki oraz zasady użytkowania i zagospodarowania terenów objętych planem, określone tekstem oraz rysunkiem planu;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia terenów, który został ustalony planem jako przeważający na określonym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj uzupełniającego przeznaczenia terenów, którego obecność jest możliwa na terenach o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 8) **działce lub terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy, oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej lub możliwości uzbrojenia, pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, o których mowa w art. 2 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588);
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu najniższej położonego wejścia do budynku – do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 11) **wskaźnikach wykorzystania terenu** – należy przez to rozumieć:
 - a) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,
 - b) procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,
 - c) intensywność zabudowy terenu (działki budowlanej) - stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub - w przypadku kondygnacji poddasza - w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi;

12) działalności:

- a) **nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. U. Nr 213, poz. 1397) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów itp. – przekraczających dopuszczalne poziomy oddziaływań (standardy jakości środowiska), które nie są szkodliwe dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zawierają się w granicach działki lub terenu inwestycji, do której użytkownik posiada tytuł prawny – zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) – **z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,**
- b) **uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w pkt 12) litera a) oraz wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. U. Nr 213, poz. 1397) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – **z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,**
- 13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny wraz z infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, znajdujące się w obszarach o zwartej zabudowie, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe – w szczególności: parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody zabytkowe, założenia cmentarne, a także zieleń towarzyszącą ulicom i drogom, placom, zabytkowym obiektom oraz budynkom współczesnym o różnym przeznaczeniu, w tym zieleń:
- a) **o charakterze naturalnym** – oznacza zieleń o składzie gatunkowym oraz systemie nasadzeń stanowiących kontynuację elementów przyrodniczych krajobrazu Gminy w określonym miejscu (las, zieleń łąkowa itp.),
- b) **o charakterze tradycyjnym** – oznacza to zieleń o składzie gatunkowym oraz systemie nasadzeń stanowiącym tworzenie lub kontynuację zielonych założeń historycznych (parków dworskich, zieleni cmentarnej itp.),
- c) **izolacyjna** – oznacza zieleń o składzie gatunkowym oraz systemie nasadzeń stanowiących ochronę terenów objętych uciążliwościami sąsiadujących inwestycji,
- d) **parawanowa** – oznacza zieleń o składzie gatunkowym i systemie nasadzeń, stanowiącą naturalną przesłonę obiektów o niekorzystnej formie w istniejącej strukturze osadniczej lub konieczną przesłonę dla uzyskania właściwych warunków użytkowania terenów (np. sportowych),
- e) **ogrodowa** – oznacza zieleń o składzie gatunkowym i systemie nasadzeń dostosowanym do charakteru zabudowy mieszkaniowej;
- 14) **obiekcie budowlanym, budynku** – należy przez to rozumieć wyrażenia określone przepisami Ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.);
- 15) **zabudowie jednorodzinnej, zabudowie zagrodowej, budynku mieszkalnym, budynku użyteczności publicznej, budynku rekreacji indywidualnej, budynku gospodarczym, kondygnacji nadziemnej, piwnicy, powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć wyrażenia określone przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi celu publicznego, w tym: urzędy, siedziby administracji państwowej, banków, oświaty, kultury, łączności ochrony zdrowia, kultury sakralnej, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, straży pożarnej oraz inne, o podobnym charakterze;
- 17) **usługach niepublicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze komercyjnym – w szczególności usługi handlu, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, gastronomii oraz inne, o podobnym charakterze;
- 18) **usługach wielobranżowych** – należy przez to rozumieć usługi publiczne, o których mowa w pkt 16 oraz usługi niepubliczne, o których mowa w pkt 17;

- 19) **terenach o jednofunkcyjnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć tereny o dominacji funkcjonalnej z określonej dziedziny (np. mieszkalnictwa, rekreacji, usług i innych) – określone pojedynczym symbolem na rysunku planu;
- 20) **terenach o wielofunkcyjnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć tereny bez dominacji funkcjonalnej, o przeznaczeniu z różnorodnych dziedzin, nie kolidujących ze sobą – określone kilkoma symbolami na rysunku planu;
- 21) **możliwości „dostosowania formy obiektu do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych”** przy ustalaniu zasad kształtowania zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość dostosowania architektury projektowanych obiektów do zabudowy istniejącej – kształtu i nachylenia połaci dachowych oraz wysokości zabudowy;
- 22) **lokalnych elementach infrastruktury technicznej i komunikacji** – należy przez to rozumieć sieci rozdzielcze, przyłącza, lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, zw. z uzbrojeniem danego terenu oraz dojścia, dojazdy, miejsca postojowe i parkingowe;
- 23) **dopuszczeniu uzupełnień i przekształceń w obrębie określonego terenu** – należy przez to rozumieć działania inwestycyjne, polegające na porządkowaniu zagospodarowania terenu, z możliwością dokonywania zmian w obrębie istniejącej zabudowy, w tym: przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów;
- 24) **terenach zabudowanych (w odniesieniu do linii zabudowy)** – należy przez to rozumieć tereny o wykształconej linii zabudowy, w których nowa zabudowa może powstawać na zasadzie uzupełnień;
- 25) **terenach niezabudowanych (w odniesieniu do linii zabudowy)** – należy przez to rozumieć tereny z pojedynczymi obiektami budowlanymi – bez wykształconej linii zabudowy;
- 26) **terenach zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych, z obiektami kubaturowymi i urządzeniami towarzyszącymi;
- 27) **terenach nie zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych bez obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących;
- 28) **terenach budowlanych** – należy przez to rozumieć tereny zainwestowane oraz nie zainwestowane, przeznaczone do zabudowy: nierolniczej, wielofunkcyjnej (rolniczej i pozarolniczej) oraz związanej z rolnictwem – wydzielone liniami rozgraniczającymi z terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 29) **budownictwie wielokubaturowym lub obiektach wieloprzestrzennych (przemysłowych, produkcyjno-usługowych, usługowych i obsługi rolnictwa)** – należy przez to rozumieć obiekty kubaturowe o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m² oraz kubaturze powyżej 12 000 m³;
- 30) **powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć wyrażenia określone przepisami Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Ustalanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- 31) **drodze, ulicy, drodze publicznej, drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wyrażenia określone przepisami Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia 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 z późn. zm.);
- 32) **środowisku** – należy przez to rozumieć ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta, rośliny, krajobraz oraz klimat – zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 33) **kształtowaniu środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w celu uzyskania zamierzonych efektów społecznych lub gospodarczych, z równoczesnym zachowaniem równowagi przyrodniczej, a zwłaszcza warunków do odnawiania się zasobów środowiska – zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);

- 34) **ochronie środowiska** – należy przez to rozumieć podjęcie lub zaniechanie działań umożliwiających zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej w środowisku – zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 35) **krajobrazie kulturowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze;
- 36) **układach zabudowy** – należy przez to rozumieć przestrzenne założenia o charakterze miejskim lub wiejskim, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg;
- 37) **zespółach budowlanych** – należy przez to rozumieć powiązane przestrzennie grupy budynków, wyodrębnione ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi;
- 38) **procesach denudacyjnych** – należy przez to rozumieć procesy takie jak: zmywy, spływy, obrywy, osuwiska, erozje oraz inne zjawiska w obrębie terenów o szczególnym ukształtowaniu i budowie geologicznej – o mniej korzystnych i trudnych warunkach dla rozwoju osadnictwa;
- 39) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni, określoną z uwzględnieniem przepisów odrębnych o drogach publicznych oraz przyjętego w planie systemu zabudowy i warunków lokalnych;
- 40) **obiektach budowlanych** – zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane, należy przez to rozumieć:
- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
 - c) obiekt małej architektury;
- 41) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane;
- 42) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Trzciana.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wartościowych cech i elementów zagospodarowania przestrzennego

§ 5. 1. Obowiązuje zasada kontynuacji tradycyjnego zagospodarowania przestrzennego – w znaczeniu objętym Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.):

- 1) zachowanie cech dziedzictwa kulturowego,
- 2) utrzymanie historycznych powiązań w kontekście terytorialnym oraz ochrona wartościowych układów urbanistycznych i form architektonicznych.

2. Obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) **kontynuacja wartościowych cech krajobrazu** – uwzględnienie tradycyjnych zasad kompozycji zabudowy:
 - a) zagospodarowania przestrzennego i linii zabudowy,
 - b) wskaźników wykorzystania terenów,
 - c) zasad scalania i podziału nieruchomości;

2) **kontynuacji wartościowych cech zabudowy** – uwzględnienie tradycyjnych zasad kształtowania zabudowy:

- a) tradycyjnej skali zabudowy (parametrów zabudowy),
- b) tradycyjnych form zabudowy (detalu architektonicznego) i materiałów budowlanych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Ochronie, w celu zachowania tradycyjnego krajobrazu kulturowego, w tym struktury wiejskiej, obiektów i zespołów zabytkowych oraz powiązań historycznych, przyrodniczych i przestrzennych podlegają w niniejszym planie tereny miejscowości Trzciana (Strefa Ochrony Konserwatorskiej) - poprzez obowiązek:

- 1) indywidualnej ochrony obiektów i zespołów zewidencjonowanych konserwatorsko wraz z przedpołem widokowym;
- 2) na terenach objętych zmianą planu, nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru i ewidencji zabytków - wymagające ochrony.

2. Ochronie, w celu zachowania krajobrazu kulturowego z elementami zabytkowymi oraz cech dziedzictwa kulturowego podlegają w niniejszym planie tereny miejscowości Łąka Dolna oraz Ujazd (Strefa Ingerencji Konserwatorskiej) - poprzez obowiązek:

- 1) uwzględnienia kontynuacji cech budownictwa oraz innych tradycji kulturowych;
- 2) harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny w sposób nie naruszający wartościowych powiązań krajobrazowych;
- 3) kształtowania architektury nowych obiektów w nawiązaniu, w zależności od miejsca usytuowania, do tradycyjnych form regionalnych lub współczesnego otoczenia - z zachowaniem cech dziedzictwa kulturowego, jako obiektu współtworzącego lokalną strukturę lub wyodrębnionego z tej struktury na zasadzie pozytywnego kontrastu – z zielenią urządzoną;
- 4) kształtowania układów urbanistycznych w nawiązaniu do tradycyjnej sieci dróg oraz historycznych podziałów własnościowych, lub współczesnych uwarunkowań.

Rozdział 3.

Zasady i warunki kompozycji oraz kształtowania zabudowy na terenach nie zainwestowanych

§ 7. 1. Zasady i warunki kompozycji zabudowy:

- 1) wprowadzanie nowej zabudowy jako obiektu lub zespołu komponującego się z otaczającym krajobrazem - w przypadku wartościowych obszarów krajobrazu naturalnego;
- 2) wprowadzanie nowej zabudowy jako obiektu lub zespołu, współtworzącego nowy układ krajobrazowy i porządkującego układ istniejący - w przypadku zdegradowanych obszarów krajobrazu naturalnego.

2. Zasady i warunki kształtowania wyrazu architektonicznego zabudowy.

1) **Zakazuje się:**

- a) **wprowadzania elementów agresywnych w skali i formie** – w szczególności ostrych, jaskrawych, nieodpowiednich materiałów wystroju elewacji (np. lusterka, skorupy),
- b) **stosowania form dachów nie dostosowanych do charakteru lokalnej zabudowy** – w szczególności dachów płaskich, pulpitowych, asymetrycznych, o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie oraz otwierania dachów na całej długości górnej kalenicy – z wyjątkiem konieczności zastosowania takich dachów przy remontach lub rozbudowie istniejących budynków o w/w formach zabudowy, **przy czym:**
 - przez dach pulpitowy należy rozumieć dach jednospadowy obiektu wolnostojącego,

- przez dach asymetryczny należy rozumieć dach, w którym połacie posiadają różny kąt pochylenia,
- przez dach o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie należy rozumieć dach dwuspadowy - w formie rozdzielonych połaci dachowych lub połaci przesuniętych względem siebie.

2) Nakazuje się:

- a) stosowanie w wystroju elewacji rodzimych materiałów budowlanych (m. in. kamień naturalny, drewno, dachówka ceramiczna) lub nowoczesnych, odnoszących się w swojej formie do materiałów tradycyjnych (m. in. blacha dachówkowa o różnych profilach),
- b) stosowanie drobnego podziału stolarki i pojedynczych otworów okiennych z wykluczeniem horyzontalnych układów okien,
- c) stosowanie dachów symetrycznych – dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych,
- d) barw ciemnych w wystroju pokryć dachowych (kolory: rude, brązowe, szare, ciemnozielone i inne),
- e) barw pastelowych w wystroju ścian (kolory: białe, kremowe i inne).

3) Dopuszcza się:

- a) architekturę o charakterze tradycyjnym, w tym miejscowy sposób kształtowania zabudowy (w formie i skali),
- b) lokalne detale konstrukcyjne i elementy wystroju zewnętrznego budynków (okna, zadaszenia, wejścia do budynków, ganki, schody, formy dachów, materiały wykończeniowe i inne elementy),
- c) stosowanie rozwiązań projektowych oraz proporcji w kształtowaniu bryły, formy i detalu architektonicznego, nawiązujących do najlepszych przykładów architektury regionalnej - lokalnej oraz współczesnej – o wysokich walorach estetycznych i materiałowych.

4) Ogranicza się: zasady kształtowania zabudowy wg Działu IV.

Rozdział 4.

Zasady i warunki kompozycji oraz kształtowania zabudowy na terenach zainwestowanych

§ 8. 1. Zasady i warunki kompozycji zabudowy:

- 1) wprowadzanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejących już układów urbanistyczno-architektonicznych – w przypadku istniejącej struktury przestrzennej o charakterze pozytywnym (ład przestrzenny);
- 2) wprowadzanie nowej zabudowy jako działania porządkujące i przekształcające istniejące już układy urbanistyczno-architektoniczne – w przypadku istniejącej struktury przestrzennej o charakterze negatywnym (chaos przestrzenny).

2. Zasady i warunki zachowania wyrazu architektonicznego zabudowy.

1) Zakazuje się:

- a) **wprowadzania elementów agresywnych w skali i formie, niedostosowanych do charakteru lokalnej zabudowy** – w szczególności kształtowania obiektów bez odniesienia do otoczenia, w tym ostrych, jaskrawych, nieodpowiednich materiałów wystroju elewacji (np. lusterka, skorupy),
- b) **niszczenia obiektów i elementów tradycyjnych i charakterystycznych dla danego obszaru** – w szczególności zabytkowych obiektów małej architektury, wymiany tradycyjnych form architektonicznego wystroju budynków zabytkowych bez porozumienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- c) **stosowania form dachów nie dostosowanych do charakteru lokalnej zabudowy** – w szczególności dachów płaskich, pulpitowych, asymetrycznych, o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie oraz otwierania dachów na całej długości górnej kalenicy – z wyjątkiem konieczności zastosowania takich dachów przy remontach lub rozbudowie istniejących budynków o w/w formach zabudowy, **przy czym:**
 - przez dach pulpitowy należy rozumieć dach jednospadowy obiektu wolnostojącego,

- przez dach asymetryczny należy rozumieć dach, w którym połacie posiadają różny kąt pochylenia,
- przez dach o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie należy rozumieć dach dwuspadowy w formie rozdzielonych połaci dachowych lub połaci przesuniętych względem siebie.

2) Nakazuje się:

- a) porządkowanie istniejącej zabudowy,
- b) porządkowanie pierzei ulicznych i nawierzchni dróg oraz ciągów pieszych i małej architektury (chodników, alejek, ścieżek, elementów oświetlenia, form i pokryć dachowych, kolorystyki elewacji, form ogrodzeń, materiałów nawierzchni ulic i ciągów pieszych – chodników, poboczy, dojeżdżających i wjazdów na posesje oraz przystanków komunikacji),
- c) porządkowanie układów zieleni,
- d) stosowanie w wystroju elewacji również rodzimych materiałów budowlanych (kamień naturalny, drewno, dachówka ceramiczna),
- e) stosowanie drobnego podziału stolarki i pojedynczych otworów okiennych - z wykluczeniem horyzontalnych układów okien,
- f) stosowanie dachów symetrycznych – dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych,
- g) barw ciemnych w wystroju pokryć dachowych (kolory: rude, brązowe, szare, ciemnozielone i inne),
- h) barw pastelowych w wystroju ścian (kolory: białe, kremowe i inne).

3) Dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnień i przekształceń (remontów, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy, dobudowy, wymiany substancji) oraz realizację nowych obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących (infrastruktury technicznej i komunikacji),
- b) zachowanie dotychczasowych wskaźników wykorzystania terenów lub zastosowanie wskaźników ustalonych dla niezainwestowanych terenów inwestycji o określonym przeznaczeniu – przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy, tj.: przy przeprowadzaniu remontów bieżących, kapitałnych, modernizacji obiektów budowlanych, wymianie substancji i innych przekształceń (m.in. dobudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków),
- c) zachowanie dotychczasowych parametrów kształtowania zabudowy lub zastosowanie parametrów ustalonych dla niezainwestowanych terenów inwestycji o określonym przeznaczeniu – przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy, tj.: przy przeprowadzaniu remontów bieżących, kapitałnych, modernizacji obiektów budowlanych, wymianie substancji i innych przekształceń (m.in. dobudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków) oraz przy realizacji na działkach częściowo zainwestowanych nowej zabudowy zw. z działalnością rolniczą i techniczno-gospodarczą (m.in. garaży, budynków produkcyjnych, gospodarczych, inwentarsko-składowych).

4) Ogranicza się: zasady kształtowania zabudowy wg Działu IV.

Rozdział 5.

Zasady ochrony przyrody oraz warunki kompozycji i kształtowania zieleni urządzonej

§ 9. 1. W zakresie ochrony przyrody obowiązuje:

- 1) ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazu naturalnego – dolin lokalnych potoków, terenów leśnych wartościowych zadrzewień i zakrzewień;
- 2) spełnienie warunków ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Zachodniego Pogórza Wiśnickiego (uchwała Nr XVIII Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012 r.) – obowiązek dotyczy wszystkich terenów objętych niniejszym planem;
- 3) przy wprowadzaniu i kształtowaniu nowych form zieleni, uwzględnienie historycznych uwarunkowań oraz lokalnego charakteru i składu gatunkowego roślin;

- 4) grodzenie nieruchomości w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz zapewniający funkcjonowanie naturalnych korytarzy ekologicznych – związanych z istniejącymi ciekami wodnymi;
- 5) zakaz wycinania zieleni stanowiącej naturalną otulinę biologiczną cieków wodnych;
- 6) zakaz stosowania środków ochrony roślin i niebezpiecznych ekologicznie sposobów nawożenia;

2. Na terenach objętych planem, nie występują obszary ochronne „Natura 2000”, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz użytki ekologiczne.

3. Na obszarach gmin sąsiadujących z gminą Trzciana – gminy Łapanów oraz gminy Jodłownik – występuje chroniony w ramach systemu Natura 2000 – obszar PLH 120089 "Tarnawka" utworzony Decyzją Komisji z 10.1.2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy Dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego, zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny; tereny objęte planem położone są w rejonach gminy Trzciana zapewniających bezpieczeństwo ekologiczne w/w obszarze.

4. Zasady i warunki kształtowania zieleni urządzonej.

1) Zakazuje się:

- a) wprowadzania zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych w sposób niezgodny z przepisami odrębnymi – uniemożliwiający zapewnienie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- b) wprowadzanie zieleni na terenach niezagospodarowanych, przeznaczonych pod zabudowę, w sposób uniemożliwiający prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

2) Nakazuje się:

- a) porządkowanie istniejących zespołów zieleni oraz kształtowanie kompozycji roślinnych (systemu nasadzeń i składu gatunkowego roślin) w dostosowaniu do charakteru otoczenia, w tym należy stosować zieleń o charakterze naturalnym lub tradycyjnym:
 - zieleń ogrodową w obrębie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - zieleń izolacyjną i parawanową w obrębie terenów usługowych,
- b) odtwarzanie powiązań ekologicznych w obrębie koncentracji osadniczych oraz w obrębie innych barier przestrzennych (tworzenie przepustów ekologicznych w obrębie dróg),
- c) tworzenie nowych ciągów ekologicznych na terenach wyznaczonych dla realizacji nowej zabudowy,
- d) urządzenie terenów zieleni wyłącznie z rodzimych, lokalnych gatunków flory.

3) Dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejących założeń zieleni urządzonej, w tym starodrzewia, z dopuszczeniem uzupełnień i przekształceń, poprzez powiększanie istniejących terenów zieleni urządzonej, oraz tworzenie powiązań z krajobrazem naturalnym,
- b) poszerzanie istniejących zespołów zieleni oraz tworzenie nowych - w zależności charakteru obiektów i przeznaczenia terenów.
- c) tworzenie izolacyjnych i parawanowych stref zielonych w otulinie pasów drogowych, w strefach uciążliwości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w strefach sanitarnych cmentarzy, na obszarach ochrony źródeł i ujęć wody oraz w otoczeniu innych obiektów i urządzeń stanowiących element dekompozycji z krajobrazem osadniczym oraz dysharmonii z krajobrazem naturalnym.

Rozdział 6.

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Działając zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciana”, nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania nieruchomości, wymagających określenia warunków ich kształtowania, w związku z czym – nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania nieruchomości w rozumieniu obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku, gdy o scalenie i podział nieruchomości wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości, spełniający wymogi określone w aktualnych przepisach o gospodarce nieruchomościami – ustala się następujące szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują zasady ogólne i procedury określone w ustawach o gospodarce nieruchomościami oraz o scalaniu i wymianie gruntów;
- 2) do wszystkich wydzielonych nieruchomości obowiązuje zapewnienie dojazdu z drogi publicznej, spełniającego warunki określone w przepisach szczególnych;

3) scaleniem i wtórnym podziałem nie mogą być objęte:

- a) drogi publiczne - w rozumieniu obowiązujących przepisów o drogach publicznych, z wyjątkiem przypadków uzgodnionych z zarządcą drogi, dla dostosowania przebiegu i parametrów drogi do wymagań określonych w przepisach szczególnych,
- b) strefy i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych – jeżeli mogłoby to prowadzić do naruszenia funkcji tych stref i obszarów,
- c) tereny lasów – jeżeli mogłoby to naruszyć funkcje ochronne lasu.

3. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami szczególnymi - przy zapewnieniu właściwej powierzchni wydzielanym działkom oraz dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Podział nieruchomości nie jest dopuszczony, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne lub ustanowienia dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem.

5. Przy nowych podziałach terenów na działki budowlane obowiązują następujące powierzchnie działek:

- 1) w budownictwie jednorodzinnym – min 0,07 ha;
- 2) w budownictwie zagrodowym – min 0,30 ha;
- 3) w pozostałych przypadkach – w zależności od założeń programowych i warunków lokalnych oraz zgodnie z prawem budowlanym;
- 4) minimalne parametry działek, ustalone w ust. 5, pkt 1 - 2, nie dotyczą pojedynczych działek – spełniających zasady przepisów odrębnych, przeznaczonych do zabudowy w niniejszym planie oraz nie wymagających dalszego podziału w celu tej zabudowy.

6. Przy nowych podziałach terenów na działki budowlane obowiązują następujące parametry i zasady sytuowania działek:

- 1) szerokość frontu działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min 16 m;
- 2) szerokość frontu działki dla pozostałych rodzajów zabudowy – w dostosowaniu do przeznaczenia terenu;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w przedziale $70^{\circ} - 110^{\circ}$;
- 4) minimalna szerokość frontu działek, określona w ust. 6, pkt 1 - 2, nie dotyczy pojedynczych działek, spełniających zasady przepisów odrębnych, przeznaczonych do zabudowy w niniejszym planie – nie wymagających dalszego podziału w celu tej zabudowy.

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska

§ 11. 1. Obowiązuje ochrona zasobów środowiska – w znaczeniu objętym Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.), w tym:

- 1) **ochrona wód powierzchniowych i podziemnych** - w znaczeniu objętym Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) oraz Ustawą z 2005 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.), w tym należy podporządkować

sposób zagospodarowania terenów - ochronie i poprawie zasobów wód powierzchniowych, uwzględniając położenie Gminy w obrębie obszaru szczególnej ochrony zasobów wody, co oznacza potrzebę:

- a) utrzymania istniejących wód powierzchniowych – poprzez zapewnienie właściwych warunków ich wykorzystania oraz ochronę i podwyższanie ich stanu ekologicznego,
 - b) utrzymania istniejących wód podziemnych – poprzez zapewnienie właściwych warunków ich wykorzystania oraz ochronę ich stanu ekologicznego;
 - c) uporządkowania gospodarki ściekowej i odpadami,
 - d) zapobiegania powstawaniu nowych źródeł zanieczyszczeń,
 - e) odtwarzania obudowy biologicznej rzek i potoków,
 - f) zabezpieczenia stoków przed odwodnieniem poprzez systematyczne melioracje oraz zastępowanie ich fitomelioracjami lub melioracjami niesystematycznymi,
 - g) zagospodarowania przeciwerozyjnego terenów podatnych na erozję,
 - h) minimalizowania zużycia zasobów naturalnych poprzez kontrolę ilości ujęć wód podziemnych, w celu niedopuszczenia do przeeksploatowania wód, zwłaszcza wód słabo-odnawialnych,
 - i) poprawiania jakości wód, poprzez budowę sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków, ochronę ujęć wód, budowę filtrów biologicznych wzdłuż cieków wodnych, racjonalne stosowanie zabiegów agrotechnicznych w celu zmniejszenia erozji, likwidację „dzikich” wysypisk odpadów;
- 2) ochrona użytków rolnych – w znaczeniu objętym Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity - Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.), w tym: racjonalne wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania, z zachowaniem właściwych proporcji pomiędzy wskaźnikami powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej – wyznaczonych dla poszczególnych terenów;**
- 3) ochrona szaty roślinnej, w szczególności użytków leśnych – lasów i zadrzewień – w znaczeniu objętym Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.), Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r., Nr 56, poz. 679 z późn. zm.) oraz Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.) obowiązuje:**
- a) ochrona i kształtowanie istniejących terenów zielonych poprzez właściwe ich wykorzystanie, nie powodujące degradacji tych terenów – otuliny biologicznej rzek i potoków, zespołów leśnych i zadrzewień, obiektów i zespołów przyrodniczych objętych ochroną ustawową i innych, nie objętych dotąd ochroną, istniejących osobliwości przyrodniczych,
 - b) dogęszczanie istniejących terenów zielonych – zgodnie z lokalnymi ekosystemami,
 - c) zakaz przemieszczania roślin, zwierząt lub grzybów gatunków obcych – w środowisku;
- 4) ochrona złóż surowców mineralnych - w znaczeniu objętym Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).**

2. W celu ochrony środowiska:

1) w zakresie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko – zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów oddziaływania na środowisko - poprzez emisję substancji i energii, a zwłaszcza w zakresie wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a w szczególności

obowiązuje spełnienie warunków uchwały Nr XVIII Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Zachodniego Pogórza Wiśnickiego, w tym: zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) – z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru,

- b) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny – zakaz prowadzenia działalności w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska, w szczególności pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich - uniemożliwiające ich dotychczasowe użytkowanie oraz w sposób zgodny z przeznaczeniem, ustalonym w niniejszym planie;

2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej – nakazuje się:

- a) ograniczenie zrzutu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i ziemi (zmiana technologii produkcyjnych, zmiana sposobu użytkowania gruntów i systemów hodowli na obszarach ochrony ujęć wody i terenów źródłiskowych),
- b) **do czasu realizacji zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków wyposażenie wszystkich obiektów co najmniej w uregulowany sposób gromadzenia ścieków w kontrolowanych, szczelnych i regularnie opróżnianych zbiornikach bezodpływowych oraz monitorowany wywóz nieczystości do punktów zlewnych,**
- c) **po realizacji zbiorczych systemów sanitarnych i sieci kanalizacyjnej, bezwzględne podłączenie się do systemów zbiorczych – w obrębie istniejącej i przy realizacji nowej zabudowy oraz likwidacja zbiorników przydomowych (szamb),**
- d) realizację nowych ośrodków produkcyjnych oraz produkcyjno-usługowych wyłącznie w przypadku podłączenia ich do zbiorczej kanalizacji sanitarnej oraz do oczyszczalni komunalnych, a przejściowo do oczyszczalni indywidualnych – w szczególności w przypadku podejmowania przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska,
- e) przy realizacji przedsięwzięć wytwarzających ścieki o parametrach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, obowiązuje realizacja urządzeń redukujących te zanieczyszczenia – przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
- f) w przypadkach wynikających z obowiązujących przepisów, obowiązuje podczyszczenie ścieków poprodukcyjnych – przed wprowadzeniem ich do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- g) **na obszarach źródłiskowych sukcesywne podłączanie zabudowy do zbiorczej kanalizacji sanitarnej oraz do oczyszczalni komunalnych, a przejściowo do oczyszczalni indywidualnych lub grupowych (eliminacja szamb),**
- h) **zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej nieruchomości (metodą infiltracji lub retencjonowania), o ile nie wywoła to zmiany stosunków wodnych w obrębie gruntu (bez zmiany dotychczasowego kierunku odpływu wód opadowych lub pochodzących ze źródeł) – ze szkodą dla gruntów sąsiednich),**
- i) w przypadku realizacji sieci kanalizacji opadowej, sukcesywne oczyszczanie z zanieczyszczeń ropowodnych i części stałych – ścieków deszczowych – przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych,
- j) stosowanie powierzchniowych, rozproszonych systemów odwadniania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych dróg;

3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej – zakazuje się:

- a) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do ziemi, oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ścieków,

- b) wprowadzania wszelkich ścieków do: wód podziemnych, ziemi na obszarach płytkiego występowania użytkowanych wód podziemnych – przykrytych utworami przepuszczalnymi, śródlądowych wód powierzchniowych i do ziemi, jeżeli byłoby to sprzeczne z wymogami wynikającymi z ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody, oraz śródlądowych wód powierzchniowych w obrębie zorganizowanych kąpielisk i plaż publicznych;

4) w zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się:

- a) minimalizację wytwarzania odpadów (wprowadzanie recyklingu),
- b) maksymalizację wykorzystania odpadów (m.in. selektywną zbiórkę oraz ekologiczne systematyczne unieszkodliwianie i usuwanie odpadów),
- c) bezpieczne gromadzenie i magazynowanie odpadów komunalnych oraz wywóz ich poza obszar gminy na ustalone miejsca składowania lub utylizacji – w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,
- d) właściwą gospodarkę odpadami niebezpiecznymi (m.in. zamykanie cykli materiałowych, stosowanie odnawialnych źródeł energii),
- e) na każdej działce położonej w terenach budowlanych (nierolniczych) oraz na działkach siedliskowych (rolniczych) zapewnienie możliwości selektywnego gromadzenia odpadów na pow. co najmniej 2 m²;

5) w zakresie gospodarki odpadami – zakazuje się:

- a) nieformalnego składowania odpadów poza miejscami do tego celu wyznaczonych,
- b) spalania wszelkich odpadów;

6) w zakresie systemów grzewczych i realizacji innych potrzeb energetycznych – nakazuje się: stosowanie – przy wprowadzaniu nowej zabudowy wyłącznie paliw ekologicznie czystych, tzn. z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki gazów i pyłów (np. gaz ziemny, lekki olej opałowy, energia elektryczna, energia słoneczna);

7) w zakresie ochrony klimatu atmosferycznego – nakazuje się:

- a) zapewnienia właściwego przewietrzania obszaru gminy, poprzez zachowanie w stanie wolnym od zabudowy nie zainwestowanych dolin rzecznych,
- b) sytuowanie budynków równoległe do kierunków przeważającej cyrkulacji mas powietrza,
- c) ograniczenie niezorganizowanej emisji z placów budowy podczas procesów inwestycyjnych.

Rozdział 8.

Zasady ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi

§ 12. 1. Obowiązuje zapewnienie właściwego klimatu akustycznego:

1) zakazuje się:

- a) podejmowania przedsięwzięć mogących być uciążliwymi akustycznie dla otoczenia – w miejscach wymagających ochrony przed hałasem,
- b) niszczenia wzdłuż tras komunikacyjnych zieleni – pełniącej funkcję ekranów akustycznych;

2) nakazuje się ochronę przed hałasem:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej – MU,
- c) na terenach obsługi ruchu drogowego - stacji paliw, napraw i diagnostyki pojazdów oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług niepublicznych – KS, MU.

2. Obowiązuje zapewnienie właściwego stanu powietrza atmosferycznego:**1) zakazuje się:**

- a) podejmowania przedsięwzięć i wprowadzania technologii zagrażających środowisku,
- b) nieformalnego wprowadzania zanieczyszczeń do atmosfery;

2) nakazuje się (w zakresie potrzeb cieplnych, energetycznych i systemów przewietrzania):

- a) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z procesów energetycznego spalania i z palenisk domowych,
- b) sukcesywną zmianę systemu opalania z węglowego na gazowe, olejowe lub elektryczne,
- c) stosowanie wysoko wydajnych energetycznie kotłów grzewczych nowych generacji do spalania wyselekcjonowanych paliw stałych (np. z paleniskami fluidalnymi, z paleniskami niskoemisyjnymi, z recyrkulacją),
- d) stosowanie w nowej zabudowie wyłącznie paliw ekologicznie czystych z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów (gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, energia słoneczna),
- e) ograniczenie emisji niezorganizowanej z placów budowy,
- f) uwzględnienie i zachowanie przy kształtowaniu układów zabudowy – naturalnych systemów przewietrzania (ochrona przed skoncentrowaną zabudową).

3. Obowiązuje zapewnienie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zasady dotyczące budowy i lokalizacji emitorów promieniowania określone w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów oraz o ochronie przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, w tym **zakazuje się:**

- 1) podejmowania przedsięwzięć i wprowadzania technologii zagrażających środowisku,
- 2) nieformalnego wprowadzania emitorów promieniowania elektromagnetycznego.

4. Obowiązuje zapewnienie ochrony przed procesami denudacyjnymi – dostosowanie sposobu posadowienia oraz konstrukcji obiektów do występujących zagrożeń – zgodnie z przepisami odrębnymi, określonymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, z dnia 24 września 1998 roku w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126, poz. 839):

- 1) **zakazuje się:** podejmowania przedsięwzięć bez uwzględnienia zagrożeń denudacyjnych na wskazanych planach obszarach;
- 2) **nakazuje się:** właściwe – zgodne z planem oraz przepisami odrębnymi zagospodarowanie obszarów narażonych na procesy denudacyjne.

5. Obowiązuje zapewnienie ochrony przed podtopieniem – przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej w dolinach cieków wodnych oraz przy rowach melioracyjnych – zachowanie pasów ochronnych o szerokości co najmniej 5 m od granicy skarp brzegowych – wolnych od zabudowy.

6. Obowiązuje zapewnienie ochrony przed ryzykiem wystąpienia poważnej awarii przemysłowych:

- 1) na terenach objętych niniejszym planem nie występują oraz nie planuje się realizacji obiektów zaliczanych do zakładów o dużym i zakładów o zwiększonym ryzyku poważnej awarii;
- 2) w zlewni cieków wód powierzchniowych płynących, w obrębie terenów objętych niniejszym planem, nie występują oraz nie planuje się realizacji obiektów zaliczanych do zakładów o dużym i zakładów o zwiększonym ryzyku poważnej awarii.

7. Obowiązuje zapewnienie ochrony przed ryzykiem wystąpienia szkód górniczych:

- 1) na terenach objętych planem, nie występują odwierty gazu ziemnego i ropociągi związane z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz urządzenia związane z eksploatacją kopalin pospolitych;

- 2) tereny planowanych inwestycji położone są poza zasięgiem złóż surowców naturalnych oraz obszarów i terenów górniczych – w związku z powyższym, nie ustala się stref ochronnych z w/w zakresu dla planowanej działalności inwestycyjnej.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenów objętych planem

§ 13. 1. Wyznacza się tereny MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) zabudowa gospodarcza (garaże, pracownie przydomowe),
 - b) urządzenia rekreacyjno-sportowe (place gier i zabaw, miejsca integracji społecznej),
 - c) obiekty i urządzenia małej architektury (m. in. altany, pergole, zadaszenia dojeżdż i dojazdów do budynków),
 - d) zieleń urządzona – ogrodowa i parkowa,
 - e) wody powierzchniowe (naturalne – ciek, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
 - g) urządzenia komunikacji (dojeżdż, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe).

3. Zasady i warunki zagospodarowania terenów MN.

1) Zasady działalności inwestycyjnej:

- a) zabudowa i urządzenia towarzyszące winny być realizowane zgodnie z prawem budowlanym i innymi przepisami odrębnymi; zabudowa może podlegać zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu, określonymi w ust. 2,
- b) w obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się dokonywanie uzupełnień przekształceń – przeprowadzanie remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m.in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków) oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących – zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, o których mowa w ust. 2,
- c) w przypadku istniejącego zagospodarowania, nie spełniającego wymagań w zakresie wskaźników wykorzystania terenów oraz w przypadku istniejącej zabudowy nie spełniającej wymagań w zakresie parametrów zabudowy – określonych w Dziale IV dla terenów nie zainwestowanych, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów, przy czym nadbudowa obiektów nie może przekroczyć 15% istniejącej wysokości budynku, a rozbudowa obiektów nie może przekroczyć 15% powierzchni istniejącej zabudowy w granicach działki,
- d) zakaz realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- e) w obrębie rzek i potoków dopuszcza się remonty, prace regulacyjne, konserwacyjne oraz zabezpieczenia przeciwpowodziowe,
- f) obowiązuje dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń.

2) Wskaźniki wykorzystania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy – max 40% pow. terenu inwestycji,
- b) intensywność zabudowy – 0,3 - 0,4,

c) powierzchnia biologicznie czynna – min 40 % pow. terenu inwestycji.

3) Zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego:

- a) zasady ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego – §5,
- b) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – §6,
- c) zasady i warunki kompozycji oraz kształtowania zabudowy na terenach nie zainwestowanych – §7,
- d) zasady i warunki kompozycji oraz kształtowania zabudowy na terenach zainwestowanych – §8,
- e) zasady ochrony przyrody oraz warunki kompozycji i kształtowania zieleni urządzonej – §9,
- f) zasady scalania i podziału nieruchomości – §10,
- g) zasady kształtowania zabudowy – Dział IV.

4) Zasady ochrony środowiska:

- a) ochrona terenów narażonych na zanieczyszczenie, uszkodzenie lub degradację,
- b) zakaz nielegalnego pozyskiwania zasobów środowiska oraz składowania wszelkich odpadów poza miejscami do tego celu wyznaczonych,
- c) zakaz prowadzenia działalności w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska – w szczególności pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich,
- d) pozostałe zasady ochrony środowiska oraz ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi – §11 – §12.

5) Infrastruktura techniczna:

- a) obowiązuje realizacja niezbędnych sieci i urządzeń lokalnego uzbrojenia terenów,
- b) obowiązuje pełne uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej – w szczególności z rozwiązaniem systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, prawidłową gospodarką odpadami – szczelne zbiorniki bezodpływowe, sanitarne dopuszcza się na okres przejściowy, do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej lub do własnej, indywidualnej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej,
- c) zasady i warunki realizacji uzbrojenia terenów – §20.

6) Komunikacja:

- a) obowiązuje realizacja dojazdów i dojazdów do poszczególnych działek oraz parkingów i miejsc postojowych,
- b) zasady i warunki obsługi komunikacyjnej terenów oraz realizacji parkingów i miejsc postojowych – §21.

7) Linie zabudowy: wg rysunku planu oraz ustaleń – §22.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wymagających spełnienia szczególnych warunków zagospodarowania – obowiązują dodatkowo ustalenia rysunku planu oraz Działu VI.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny MU – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej,

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa (mieszkaniowa i gospodarcza),
- c) usługi wielobranżowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, pracownie, obiekty zaplecza – zabudowa administracyjna, socjalno-sanitarna, magazynowo-składowa oraz zabudowa gospodarcza - zagrodowa),

- c) obiekty i urządzenia małej architektury (m. in. zadaszenia dojeżdż i dojazdów),
- d) zieleń urządzona - ogrodowa i parkowa,
- e) wody powierzchniowe (naturalne – cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
- f) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
- g) urządzenia komunikacji (dojeżdżia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe).

3. Zasady i warunki zagospodarowania terenów MU.

1) Zasady działalności inwestycyjnej:

- a) zabudowa i urządzenia towarzyszące winny być realizowane zgodnie z prawem budowlanym i innymi przepisami odrębnymi; zabudowa może podlegać zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu, określonymi w ust. 2,
- b) w obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się dokonywanie uzupełnień przekształceń – przeprowadzanie remontów bieżących, kapitałnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków) oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących – zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, o których mowa w ust. 2,
- c) w przypadku istniejącego zagospodarowania, nie spełniającego wymagań w zakresie wskaźników wykorzystania terenów oraz w przypadku istniejącej zabudowy nie spełniającej wymagań w zakresie parametrów zabudowy – określonych w Dziale IV dla terenów nie zainwestowanych, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów, przy czym nadbudowa obiektów nie może przekroczyć 15% istniejącej wysokości budynku, a rozbudowa obiektów nie może przekroczyć 15% powierzchni istniejącej zabudowy w granicach działki,
- d) wprowadza się zakaz realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- e) w obrębie rzek i potoków dopuszcza się remonty, prace regulacyjne, konserwacyjne oraz zabezpieczenia przeciwpowodziowe,
- f) obowiązuje dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń.

2) Wskaźniki wykorzystania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
- b) intensywność zabudowy – 0,3 - 0,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min 40 % pow. terenu inwestycji.

3) Zasady zagospodarowania przestrzennego:

- a) zasady ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego – §5,
- b) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – §6,
- c) zasady i warunki kompozycji oraz kształtowania zabudowy na terenach nie zainwestowanych – §7,
- d) zasady i warunki kompozycji oraz kształtowania zabudowy na terenach zainwestowanych – §8,
- e) zasady ochrony przyrody oraz warunki kompozycji i kształtowania zieleni urządzonej – §9,
- f) zasady scalania i podziału nieruchomości – §10,
- g) zasady kształtowania zabudowy – Dział IV.

4) Zasady ochrony środowiska:

- a) ochrona terenów narażonych na zanieczyszczenie, uszkodzenie lub degradację,
- b) zakaz nielegalnego pozyskiwania zasobów środowiska oraz składowania wszelkich odpadów poza miejscami do tego celu wyznaczonych,

- c) zakaz prowadzenia działalności w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska – w szczególności pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich,
- d) pozostałe zasady ochrony środowiska oraz ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi – §11 – §12.

5) Infrastruktura techniczna:

- a) obowiązuje realizacja niezbędnych sieci i urządzeń lokalnego uzbrojenia terenów,
- b) obowiązuje pełne uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności z rozwiązaniem systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, prawidłową gospodarką odpadami – szczelne zbiorniki bezodpływowe, sanitarne dopuszcza się na okres przejściowy, do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej lub do własnej, indywidualnej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej,
- c) zasady i warunki realizacji uzbrojenia terenów – §20.

6) Komunikacja:

- a) obowiązuje realizacja dojazdów i dojazdów do poszczególnych działek oraz parkingów i miejsc postojowych,
- b) zasady i warunki obsługi komunikacyjnej terenów oraz realizacji parkingów i miejsc postojowych – §21.

7) Linie zabudowy: wg rysunku planu oraz ustaleń – §22.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wymagających spełnienia szczególnych warunków zagospodarowania – obowiązują dodatkowo ustalenia rysunku planu oraz Działu VI.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny KS, MU – obsługi ruchu drogowego - stacji napraw i diagnostyki pojazdów oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług niepublicznych.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obsługa ruchu drogowego - stacja napraw i diagnostyki pojazdów,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) zabudowa zagrodowa (mieszkaniowa i gospodarcza),
- d) usługi niepubliczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, pracownie, obiekty zaplecza – zabudowa administracyjna, socjalno-sanitarna, magazynowo-składowa oraz zabudowa gospodarcza - zagrodowa),
- c) obiekty i urządzenia małej architektury (m. in. zadaszenia dojazdów i dojazdów),
- d) zieleń urządzone - izolacyjna, parawanowa, ogrodowa,
- e) wody powierzchniowe (naturalne – cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
- f) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
- g) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe).

3. Zasady i warunki zagospodarowania terenów KS, MU.

1) Zasady działalności inwestycyjnej:

- a) zabudowa i urządzenia towarzyszące winny być realizowane zgodnie z prawem budowlanym i innymi przepisami odrębnymi; zabudowa może podlegać zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu, określonymi w ust. 2,

- b) w obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się dokonywanie uzupełnień przekształceń – przeprowadzanie remontów bieżących, kapitałnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków) oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących – zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, o których mowa w ust. 2,
- c) w przypadku istniejącego zagospodarowania, nie spełniającego wymagań w zakresie wskaźników wykorzystania terenów oraz w przypadku istniejącej zabudowy nie spełniającej wymagań w zakresie parametrów zabudowy – określonych w Dziale IV dla terenów nie zainwestowanych, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów, przy czym nadbudowa obiektów nie może przekroczyć 15% istniejącej wysokości budynku, a rozbudowa obiektów nie może przekroczyć 15% powierzchni istniejącej zabudowy w granicach działki,
- d) wprowadza się zakaz realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- e) w obrębie rzek i potoków dopuszcza się remonty, prace regulacyjne, konserwacyjne oraz zabezpieczenia przeciwpowodziowe,
- f) obowiązuje dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń.

2) Wskaźniki wykorzystania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
- b) intensywność zabudowy – 0,3 - 0,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min 20 % pow. terenu inwestycji.

3) Zasady zagospodarowania przestrzennego:

- a) zasady ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego – §5,
- b) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – §6,
- c) zasady i warunki kompozycji oraz kształtowania zabudowy na terenach nie zainwestowanych – §7,
- d) zasady i warunki kompozycji oraz kształtowania zabudowy na terenach zainwestowanych – §8,
- e) zasady ochrony przyrody oraz warunki kompozycji i kształtowania zieleni urządzonej – §9,
- f) zasady scalania i podziału nieruchomości – §10,
- g) zasady kształtowania zabudowy – Dział IV.

4) Zasady ochrony środowiska:

- a) ochrona terenów narażonych na zanieczyszczenie, uszkodzenie lub degradację,
- b) zakaz nielegalnego pozyskiwania zasobów środowiska oraz składowania wszelkich odpadów poza miejscami do tego celu wyznaczonych,
- c) zakaz prowadzenia działalności w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska – w szczególności pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich,
- d) pozostałe zasady ochrony środowiska oraz ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi – §11 – §12.

5) Infrastruktura techniczna:

- a) obowiązuje realizacja niezbędnych sieci i urządzeń lokalnego uzbrojenia terenów,
- b) obowiązuje pełne uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności z rozwiązaniem systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, prawidłową gospodarką odpadami – szczelne zbiorniki bezodpływowe, sanitarne dopuszcza się na okres przejściowy, do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej lub do własnej, indywidualnej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej,
- c) zasady i warunki realizacji uzbrojenia terenów – §20.

6) Komunikacja:

- a) obowiązuje realizacja dojeżdż i dojazdów do poszczególnych działek oraz parkingów i miejsc postojowych –
- b) zasady i warunki obsługi komunikacyjnej terenów oraz realizacji parkingów i miejsc postojowych – §21.

7) Linie zabudowy: wg rysunku planu oraz ustaleń – §22.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wymagających spełnienia szczególnych warunków zagospodarowania – obowiązują dodatkowo ustalenia rysunku planu oraz Działu VI.

DZIAŁ IV. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Rozdział 1.

Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej

§ 16. 1. Parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej:

- 1) wysokość obiektów – max 12 m oraz max 3 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe;
- 2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt., ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu;
- 3) zwarta lub lekko rozczłonkowana bryła;
- 4) dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 35° - 55°, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej;
- 5) **dopuszcza się:**
 - a) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku,
 - b) dostosowanie wysokości budynków do lokalnych uwarunkowań – w przypadku rozbudowy obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących parametrów spadków dachu i wysokości obiektów oraz szczególnych warunków technologicznych i użytkowych.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy usługowej

§ 17. 1. Parametry zabudowy usługowej – usług niepublicznych:

- 1) wysokość obiektów – max 12 m oraz max 3 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe;
- 2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt., ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu;
- 3) zwarta lub lekko rozczłonkowana bryła;
- 4) dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 35° - 55°, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 55°, w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących;
- 5) **dopuszcza się:**
 - a) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku,

b) dostosowanie wysokości budynków do lokalnych uwarunkowań – w przypadku rozbudowy obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących parametrów spadków dachu i wysokości obiektów oraz szczególnych warunków technologicznych i użytkowych,

c) **realizację szczególnych obiektów usług niepublicznych – wg §19.**

2. Parametry zabudowy usługowej – obsługi ruchu drogowego:

- 1) wysokość obiektów – max 12 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- 2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt., ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu,
- 3) zwarta lub lekko rozczłonkowana bryła,
- 4) dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych – max 55⁰, wg rozwiązań systemowych (typowych) lub z zastosowaniem elementów regionalnych, w dostosowaniu do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych,

5) dopuszcza się:

- a) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku,
- b) dostosowanie wysokości budynków do lokalnych uwarunkowań – w przypadku rozbudowy obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących parametrów spadków dachu i wysokości obiektów oraz szczególnych warunków technologicznych i użytkowych.

c) **realizację szczególnych obiektów obsługi ruchu drogowego – wg §19.**

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej oraz garaży

§ 18. 1. Parametry zabudowy gospodarczej oraz garaży zw. z zabudową mieszkaniową (garaże, przydomowe warsztaty i pracownie):

- 1) wysokość obiektów – max 9 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne - bez piwnic;
- 2) zwarta lub lekko rozczłonkowana bryła;
- 3) dachy spadziste, symetryczne – jednospadowe lub dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 12⁰ - 55⁰, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 55⁰ – w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących;

4) dopuszcza się:

- a) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku,
- b) dostosowanie wysokości budynków do lokalnych uwarunkowań – w przypadku rozbudowy obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących parametrów spadków dachu i wysokości obiektów oraz szczególnych warunków technologicznych i użytkowych,
- c) **realizację szczególnych obiektów zabudowy gospodarczej zw. z zabudową mieszkaniową – wg §19.**

2. Parametry zabudowy gospodarczej zw. z zabudową usługową (garaże, magazyny, wiaty, obiekty zaplecza):

- 1) wysokość obiektów – max 9 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt., ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu;
- 3) zwarta lub lekko rozczłonkowana bryła;

- 4) dachy spadziste, symetryczne – jednospadowe lub dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 12° - 55° , w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 55° – w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących;
- 5) **dopuszcza się realizację szczególnych obiektów gospodarczych zw. z zabudową usługową – wg §19.**

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym - o charakterze dominant i akcentów architektonicznych oraz obiektów budowlanych - budynków, budowli i obiektów małej architektury - o tradycyjnie odmiennej skali i formie zabudowy

§ 19. 1. Obowiązuje spełnienie warunków wynikających z potrzeb kształtowania obiektów budowlanych o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym, do których w niniejszym planie zalicza się:

- 1) obiekty infrastruktury technicznej i obsługi ruchu drogowego - stacje diagnostyki i napraw pojazdów,
- 2) nietypowe obiekty małej architektury – tablice pamiątkowe, rzeźby, pomniki, znaki informacyjne;
- 3) inne obiekty, nie wymienione w §16 – §18, w szczególności obiekty o tradycyjnie odmiennej skali i formie zabudowy;
- 4) obiekty wymienione w §16 – §18, które z powodu szczególnych wymagań lokalizacyjnych, użytkowych, konstrukcyjnych i technologicznych, należy dostosować do warunków lokalnych w odmienny, indywidualny sposób, inny niż określony w §16 – §18.

2. Parametry obiektów, o których mowa w ust. 1:

- 1) wysokość obiektów – w dostosowaniu do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych;
- 2) zwarta lub rozczłonkowana bryła lub system konstrukcyjny obiektu, z zastosowaniem detali konstrukcyjnych i elementów wystroju zewnętrznego, dostosowanych do projektowanej funkcji, wymagań technologicznych;
- 3) dachy lub inne formy zadaszenia obiektów wg rozwiązań systemowych (typowych) lub z zastosowaniem elementów regionalnych – w dostosowaniu do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych;
- 4) **dopuszcza się:**
 - a) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku,
 - b) dostosowanie wysokości budynków do lokalnych uwarunkowań – w przypadku rozbudowy obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących parametrów spadków dachu i wysokości obiektów oraz szczególnych warunków technologicznych i użytkowych;
- 5) w przypadku lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na terenach zainwestowanych - obowiązuje stosowanie właściwej formy architektonicznej dla tych urządzeń;
- 6) w przypadku lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na terenach podlegających ochronie konserwatorskiej - obowiązuje wymóg maskowania tych urządzeń.

DZIAŁ V.

**ZASADY I WARUNKI REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI
ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA LINII ZABUDOWY**

Rozdział 1.

Zasady i warunki realizacji uzbrojenia terenów

§ 20. 1. Zasady i warunki realizacji uzbrojenia terenów:

- 1) **zaopatrzenie w obiekty i urządzenia wodociągowe** – z istniejącej sieci komunalnej lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń, lub realizacja indywidualnych ujęć wody;

- 2) **zaopatrzenie w obiekty i urządzenia elektroenergetyczne** – dla celów bytowych i grzewczych z istniejącej sieci lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, w zależności od potrzeb;
- 3) **zaopatrzenie w obiekty i urządzenia łączności publicznej** – z istniejącej sieci lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń, w zależności od potrzeb;
- 4) **zaopatrzenie w obiekty i urządzenia gazownictwa** – dla celów bytowych i grzewczych z istniejącej sieci lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń;
- 5) **zaopatrzenie w obiekty i urządzenia ciepłownicze** – poprzez istniejący system ciepłowniczy indywidualny lub zbiorczy, lub poprzez jego rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń, w zależności od potrzeb – z preferencjami dla paliw czystych ekologicznie (energii elektrycznej, lekkiego oleju opałowego, gazu ziemnego oraz innych, niekonwencjonalnych oraz odnawialnych źródeł energii);
- 6) **zaopatrzenie w urządzenia zw. z gospodarką ściekową** – utylizacja i odprowadzenie ścieków do własnego, szczelnego, okresowo opróżnianego zbiornika, a po realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej – do sieci kanalizacji komunalnej lub do własnej, przydomowej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej;
- 7) **zaopatrzenie w urządzenia zw. z gospodarką odpadami** – obowiązuje segregacja i gromadzenie stałych odpadów komunalnych we właściwych pojemnikach oraz wywóz ich na ustalone wysypisko – wg warunków właściwego zarządcy; zakaz lokalizacji dzikich wysypisk śmieci oraz spalania wszelkich odpadów na działkach siedliskowych.

2. Realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, winna uwzględnić warunki właściwego zarządcy - realizacja inwestycji winna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady i warunki obsługi komunikacyjnej terenów

§ 21. 1. Obowiązuje zapewnienie dojazdów do nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala się, że wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zapewniającą dojazd i dostęp nieruchomości do dróg publicznych, należy zapewnić poprzez wjazdy do dróg publicznych oraz wewnętrzne drogi dojazdowe lub służebność przejazdu, w tym:

- 1) **obsługę terenów usytuowanych przy drogach gminnych – dojazdowych KD(DG-D)** należy zapewnić poprzez zjazdy z tych dróg – wg warunków właściwego zarządcy oraz przy zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; wszelka działalność inwestycyjna na terenach przyległych do dróg gminnych winna być prowadzona wg warunków właściwego zarządcy dróg gminnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 2) **obsługę terenów usytuowanych przy drogach wewnętrznych i ustanowionej służebności przejazdu** należy zapewnić poprzez zjazdy z tych dróg, w dostosowaniu do zamierzeń inwestycyjnych i lokalnych uwarunkowań; włączenia do dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) drogi wewnętrzne lub służebność przejazdu, nie uwidocznione na rysunku planu, mogą być wydzielane na etapie podziału geodezyjnego tychże terenów na działki budowlane, wg zasady:
 - o szerokości min 3,5 m dla obsługi 1-2 działek,
 - o szerokości min 6,0 m dla obsługi więcej niż 2 działek;
 - b) skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi winny spełniać zasady ustalone w przepisach odrębnych – w szczególności w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i odpowiedniej organizacji ruchu;
- 3) **obowiązuje zapewnienie dojazdów pożarowych do wszystkich terenów objętych planem.**

2. Na terenach objętych planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych i postojowych lub garaży – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala się następujące zasady:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – należy zapewnić miejsca parkingowe i postojowe – min 1 miejsce postojowe lub miejsce w garażu /1 budynek mieszkalny;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej MU – min 1 stałe miejsce postojowe lub miejsce w garażu;
- 3) na terenach obsługi ruchu drogowego - stacji napraw i diagnostyki pojazdów KS – w dostosowaniu do przeznaczenia terenu.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania linii zabudowy

§ 22. 1. Obowiązują nieprzekraczalne (minimalne) linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, z wyjątkiem przypadków szczególnych wymagających zastosowania innych linii zabudowy – w sytuacji wynikającej z istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia terenów oraz kształtowania linii ogrodzeń oraz dostosowania do szczególnych warunków lokalnych – wg warunków właściwego zarządcy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; na terenach o wykształconej linii zabudowy dopuszcza się kontynuację dotychczasowej linii zabudowy, w tym:

- 1) **na terenach przy drodze powiatowej – zbiorczej KD(DP-Z) nr 2095K Trzciana - Łąka Górna** w terenach nie zabudowanych oraz w terenach zabudowanych – nieprzekraczalna linia zabudowy – min 20,0 m od krawędzi jezdni (dotyczy terenu Z19-MN);
- 2) **na terenach przy drogach gminnych – dojazdowych KD(DG-D)** w terenach nie zabudowanych – nieprzekraczalna linia zabudowy – min 15,0 m od krawędzi jezdni (dotyczy terenu Z21-MN);
- 3) **na terenach przy drogach gminnych – dojazdowych KD(DG-D)** w terenach zabudowanych – nieprzekraczalna linia zabudowy – min 6,0 m od krawędzi jezdni (dotyczy terenów Z18-MU, Z20-KS, MU, Z22-MN);
- 4) **na terenach przy drogach wewnętrznych KDW** oraz na terenach, dla których ustanowiono służebność przejazdu – nieprzekraczalna linia zabudowy – min 6,0 m od krawędzi jezdni lub przejazdu (dotyczy terenu Z17-MN).

DZIAŁ VI.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Rozdział 1.

Ochrona przyrody

§ 23. 1. Wyznacza się tereny 2a w granicach 2a-OCHK – Obszaru Chronionego Krajobrazu Zachodniego Pogórza Wiśnickiego – wg uchwały Nr XVIII Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Zachodniego Pogórza Wiśnickiego.

2. W obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Zachodniego Pogórza Wiśnickiego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych i ustalenia planu oraz szczególne warunki zagospodarowania tych terenów, określone w ust. 3.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szczególne warunki zagospodarowania.

1) **Zakazuje się:**

- a) dewastacji środowiska leśnego – przyrody i krajobrazu,
- b) nielegalnego pozyskiwania zasobów środowiska oraz nielegalnego składowania wszelkich odpadów,

c) **realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) - z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

2) Nakazuje się:

a) ochronę przyrody – zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności: zachowanie równowagi przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych, stabilności ekosystemów i utrzymania procesów ekologicznych, różnorodności gatunkowej, dziedzictwa geologicznego, ciągłości istnienia gatunków i ekosystemów, właściwego stanu zasobów i składników przyrody,

b) ochronę terenów narażonych na zanieczyszczenie, uszkodzenie lub degradację.

3) Dopuszcza się: dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów.

4) Ogranicza się: działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

Rozdział 2.

Ochrona układu funkcjonalno-przestrzennego krajobrazu kulturowego

§ 24. 1. Wyznacza się tereny 3b oraz granice 3b-R – obszaru funkcjonalnego ROLNICTWA, obejmującego północny obszar Gminy Trzciana.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szczególne warunki zagospodarowania.

1) Zakazuje się:

a) realizacji wieloprzestrzennych obiektów kubaturowych,

b) wprowadzania upraw rolnych i leśnych w sposób przesłaniający wartościowe powiązania widokowe (zachowanie cech ekspozycji krajobrazu, powiązań i osi widokowych).

2) Nakazuje się:

a) utrzymanie istniejącego użytkowania rolniczego oraz terenów i obiektów istniejącej struktury osadniczej przy uwzględnieniu pożądaných trendów rozwoju związanych z osadnictwem i rekreacją stacjonarną,

b) **kontynuację wartościowych cech krajobrazu,**

c) **kontynuacji wartościowych cech zabudowy,**

d) zachowanie cech ekspozycji krajobrazu i powiązań widokowych.

3) Dopuszcza się:

a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów,

b) kontynuację istniejących oraz rozwój nowych systemów osadniczych.

4) Ogranicza się: działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny 3c oraz granice 3c-C – obszarów koncentracji usług w lokalnych centrach miejscowości.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szczególne warunki zagospodarowania.

1) Zakazuje się: realizację zabudowy degradującej główną funkcję struktury osadniczej.

2) Nakazuje się:

a) porządkowanie istniejącej struktury funkcjonalnej,

b) przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne mogą być prowadzone indywidualnie – w obrębie poszczególnych obiektów oraz w sposób bardziej zorganizowany – kompleksowo, w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy, w tym dla porządkowania struktury funkcjonalnej należy podejmować następujące działania:

- dostosowywanie form istniejących obiektów do funkcji usługowej,
- wprowadzanie nowych obiektów usługowych w dostosowaniu do miejsca lokalizacji.

3) Dopuszcza się:

- a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów,
- b) przekształcenia i rehabilitację poszczególnych koncentracji usług.

4) Ogranicza się: działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny 3d oraz granice 3d-KO – obszarów koncentracji osadnictwa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szczególne warunki zagospodarowania.

1) Zakazuje się:

- a) realizacji nowej zabudowy w sposób degradujący wartościowe miejsca ekspozycyjne struktury osadniczej,
- b) wprowadzania zabudowy i zieleni w sposób przesłaniający wartościowe powiązania widokowe.

2) Nakazuje się:

a) porządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez opracowania projektowe oraz realizację nowych inwestycji o wysokich walorach funkcjonalnych i przestrzennych, w dostosowaniu do warunków lokalizacyjnych, w tym:

- wprowadzanie nowej zabudowy – wg ustaleń planu, z zachowaniem cech regionalnych przy tworzeniu nowych kompozycji architektoniczno-urbanistycznych zabudowy,
- wprowadzanie lokalnych identyfikatorów przestrzeni – placów, skwerów, promenad, miejsc pamięci – w nawiązaniu do tradycyjnych cech przestrzennych zabudowy, w szczególności w obrębie struktur osadniczych pozbawionych wartościowych cech regionalnych,

b) tereny położone w rejonie skrzyżowań tras komunikacyjnych winny być wyposażone w miejsca postojowe, parkingowe oraz przystanki komunikacji drogowej – zbiorowej,

c) w otoczeniu urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej należy tworzyć otulinę zieleni izolacyjnej w dostosowaniu do przepisów odrębnych,

d) obiekty o architekturze obcej tradycyjnej strukturze osadniczej, naruszające swoim wyglądem ład przestrzenny w obrębie zespołów zabudowy, należy poddać przebudowie w sposób zmieniający ich obecny wygląd – zmiana może być dokonana podczas remontowych lub innych działań inwestycyjnych w obrębie obiektu (przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub dobudowy),

e) przedsięwzięcia o funkcji uciążliwej dla otoczenia, naruszające w istotny sposób ład funkcjonalny – nie do zaakceptowania dla użytkowników terenów sąsiednich (zwłaszcza w obrębie terenów mieszkaniowych) – winny być poddane przeglądom ekologiczno-sanitarnym dla ustalenia sposobu funkcjonowania (rodzaju i technologii działalności, systemów oraz rozmiarów produkcji), a zalecenia sformułowane na ich podstawie, winny być wprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne mogą być prowadzone indywidualnie – w obrębie poszczególnych obiektów oraz w sposób bardziej zorganizowany – kompleksowo, w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy, w tym dla porządkowania struktury i form zabudowy podejmować następujące działania:

- zmianę dachów z płaskich na spadziste, dominujące w architekturze tradycyjnej,
- wprowadzanie dodatkowych detali elewacyjnych – zadaszeń, balkonów, akcentowanie wejść do budynków,

- stosowanie, w miarę możliwości, również rodzimych materiałów budowlanych (m.in. drewna, kamienia, cegły, dachówek ceramicznych i innych materiałów),
- wprowadzanie, harmonizującej z otoczeniem, kolorystyki w obrębie poszczególnych enklaw zabudowy (kolory pastelowe).

3) **Dopuszcza się:** dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny 3f oraz granice 3f-CA – obszaru centrum administracyjnego oraz promocji i rozwoju Gminy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szczególne warunki zagospodarowania.

1) **Pierzeje ciągów drogowych o funkcji mieszkaniowo-usługowej – wyznaczające przestrzeń publiczną wymagają kształtowania wewnątrz urbanistycznych poprzez spełnienie warunków:**

a) ciąg frontowych elewacji lub trwałych ogrodzeń budynków winien tworzyć linię zabudowy z tradycyjną tolerancją jej przesunięcia, wg warunków zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- **jednolita, równoległa do traktów komunikacyjnych, linia zabudowy** – na terenach koncentracji osadniczych o zwartej zabudowie – w dostosowaniu do warunków lokalnych,
- **zmienna linia zabudowy** – na terenach rolniczo-osadniczych o rozproszonej zabudowie – w dostosowaniu do warunków lokalnych,

b) w sytuacji dopełniania istniejącej zabudowy poprzez tzw. plomby obowiązuje warunek dostosowania się do linii, jaką tworzy większość usytuowanych wzdłuż dróg budynków.

2) **Zasady kontrolowanej urbanizacji, w celu tworzenia ładu funkcjonalno-przestrzennego:**

a) kontrola działalności produkcyjnej oraz inwestycji zw. z urządzeniami infrastruktury technicznej w zakresie możliwości funkcjonowania i poszerzania działalności w obrębie strefy – zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) porządkowanie terenów usług publicznych poprzez:

- modernizacje architektoniczne obiektów,
- wprowadzanie elementów zieleni i małej architektury,
- zapewnienie właściwej ilości miejsc parkingowych (w zależności od funkcji),

c) kształtowanie terenów wielofunkcyjnych z zachowaniem prawidłowych relacji pomiędzy poszczególnymi terenami o różnorodnym przeznaczeniu, przy pełnej ochronie środowiska mieszkaniowego,

d) tworzenie miejsc integracji społecznej – placów, pasaży spacerowych i handlowych oraz innych elementów - w dostosowaniu do warunków lokalnych.

3) **Dopuszcza się:**

a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów,

b) przekształcenia i rehabilitację centrum administracyjnego miejscowości Trzciana.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

Rozdział 3.

Ochrona zasobów środowiska

§ 28. 1. Wyznacza się tereny 6c oraz granice 6c-W – obszarów ochrony ujęć wody oraz innych urządzeń zw. z gospodarką wodną, w tym: istniejących ujęć wody – nie posiadających wyznaczonych stref ochronnych.

2. Obowiązuje spełnienie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1.**1) Zakazuje się:**

- a) prowadzenia uciążliwej dla środowiska działalności, mogącej zagrażać naturalnym zasobom wodnym oraz powodować zmianę stosunków wodnych,
- b) składowania substancji szkodliwych – gromadzenia i przetwarzania odpadów,
- c) stosowania środków ochrony roślin i niebezpiecznych ekologicznie sposobów nawożenia,
- d) wprowadzania ścieków bytowych do poziomów wodonośnych wód podziemnych.

2) Nakazuje się:

- a) ochronę otuliny biologicznej źródeł oraz grup zieleni na terenach źródłiskowych,
- b) zachowanie dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,
- c) zachowanie wokół istniejących ujęć wody pitnej, dla których nie wyznaczono strefy ochrony pośredniej oraz wokół terenów ujęć projektowanych – min 25 m od terenu ujęcia, o granicach ustalonych na rysunku planu, wolnych od zabudowy,
- d) prowadzenie działalności inwestycyjnej w obrębie terenów zainwestowanych z pełnym wyposażeniem tych terenów w urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i gospodarczych; szczelne zbiorniki bezodpływowe, sanitarne mogą być stosowane do czasu podłączenia tych terenów do zbiorczej sieci kanalizacyjnej lub do własnej, indywidualnej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej.

3) Dopuszcza się:

- a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów,
- b) prowadzenie robót remontowych, konserwacyjnych i zabezpieczających istniejące urządzenia.

4) Ogranicza się: działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.**§ 29. 1. Wyznacza się tereny 6d oraz granice 6d-IBŁ – obszaru ochrony Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych IBŁ (Iwkowa-Bochnia - Łapanów).****2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szczególne warunki zagospodarowania.****1) Zakazuje się:**

- a) składowania substancji szkodliwych - gromadzenia i przetwarzania odpadów,
- b) niszczenia otuliny biologicznej potoków, pełniącej rolę ochronnego filtra zanieczyszczeń.
- c) stosowania - niebezpiecznych ekologicznie - środków ochrony roślin i sposobów nawożenia,
- d) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do poziomów wodonośnych wód podziemnych.

2) Nakazuje się:

- a) szczególną kontrolę rozwoju osadnictwa i rolnictwa, w tym: produkcji rolniczej i nierolniczej - w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, stosowania chemicznych środków nawożenia i ochrony roślin, możliwości wprowadzania technologii produkcyjnych oraz gospodarki odpadami,
- b) sprawdzenie szczelności istniejących szamb oraz likwidację nieprawidłowości w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- c) bezwzględną likwidację dzikich wysypisk odpadów,
- d) przy modernizacji, remoncie lub przebudowie dróg - uszczelnienie rowów, uniemożliwiające skażenie gruntu substancjami ropopochodnymi.

3) Dopuszcza się: dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów.

- 4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

Rozdział 4.

Ochrona przed zagrożeniami środowiskowymi - warunki zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 30. 1. Wyznacza się tereny 9a oraz granice 9a-DE – terenów o trudnych warunkach geologicznych - zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szczególne warunki zagospodarowania.

1) Zakazuje się:

- a) niszczenia urządzeń umożliwiających prawidłowy spływ wód z zagrożonych terenów oraz prowadzenia prac ziemnych polegających na: podcinaniu stoków, skarp, zestramianiu zboczy, dociążaniu stoków - poprzez budowę nasypów, tarasów ziemnych itp.),
- b) nieformalnego składowania odpadów.

2) Nakazuje się:

- a) **przy prowadzeniu wszelkiej działalności inwestycyjnej – na terenach zainwestowanych oraz nie zainwestowanych przeznaczonych do zabudowy** – prowadzenie działalności remontowo-budowlanej, w tym remontów bieżących i kapitalnych, z możliwością rozbudowy, dobudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów kubaturowych, infrastruktury technicznej i komunikacji) oraz realizację nowych obiektów budowlanych – **pod warunkiem wykonania prawidłowego odwodnienia terenów oraz dostosowania rozwiązań projektowych do występujących zagrożeń – z uwzględnieniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz warunków wynikających z przeprowadzonych badań geologiczno-inżynierskich – z dostosowaniem do warunków gruntowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,**
- b) **wykonanie prac zabezpieczających i ochronnych przed procesami osuwiskowymi:**
 - prawidłowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - właściwe odprowadzanie wód opadowych,
- c) **zabezpieczenie istniejących obiektów budowlanych przed skutkami procesów denudacyjnych (zmywy, spływy, obrywy, zapadliska, osuwiska)** – w dostosowaniu do warunków lokalnych,
- d) **podłączenie terenów inwestycyjnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej** – szczelne zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się na okres przejściowy, do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej lub do własnej, indywidualnej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej,
- e) inne, niezbędne działania ochronne przed procesami denudacyjnymi na zagrożonych terenach.

3) Dopuszcza się:

- a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, nie stwarzający zagrożeń ich użytkownikom,
 - b) na terenach zainwestowanych oraz nie zainwestowanych – przeznaczonych do zabudowy – prowadzenie działalności remontowo-budowlanej, w tym remontów bieżących i kapitalnych, z możliwością rozbudowy, dobudowy, nadbudowy i przebudowy budynków oraz realizacji nowych obiektów kubaturowych,
 - c) działalność inwestycyjną w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) działania rekultywacyjne w obrębie zagrożonych obszarów, w tym realizację na zagrożonych terenach – obiektów budowlanych i urządzeń ochronnych przed procesami osuwiskowymi.
- 4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

DZIAŁ VII. USTALENIA ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PLANU

Rozdział 1.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. Ustala się, że do czasu realizacji nowych inwestycji, na terenach objętych planem obowiązywać będzie dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania tych terenów.

Rozdział 2.

Wysokość opłaty planistycznej

§ 32. Ustala się wysokość stawek służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) na poziomie:

- 1) dla terenów obsługi ruchu drogowego – 20%;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej – 15%;
- 3) dla pozostałych terenów – 5%.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 33. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzciana.

§ 34. Traci moc uchwała Nr IV/20/11 Rady Gminy Trzciana z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 16 marca 2011 r. Nr 123, poz. 970) w zakresie określonym w § 1.

§ 35. Uchwała podlega publikacji i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ryszard Śliwa

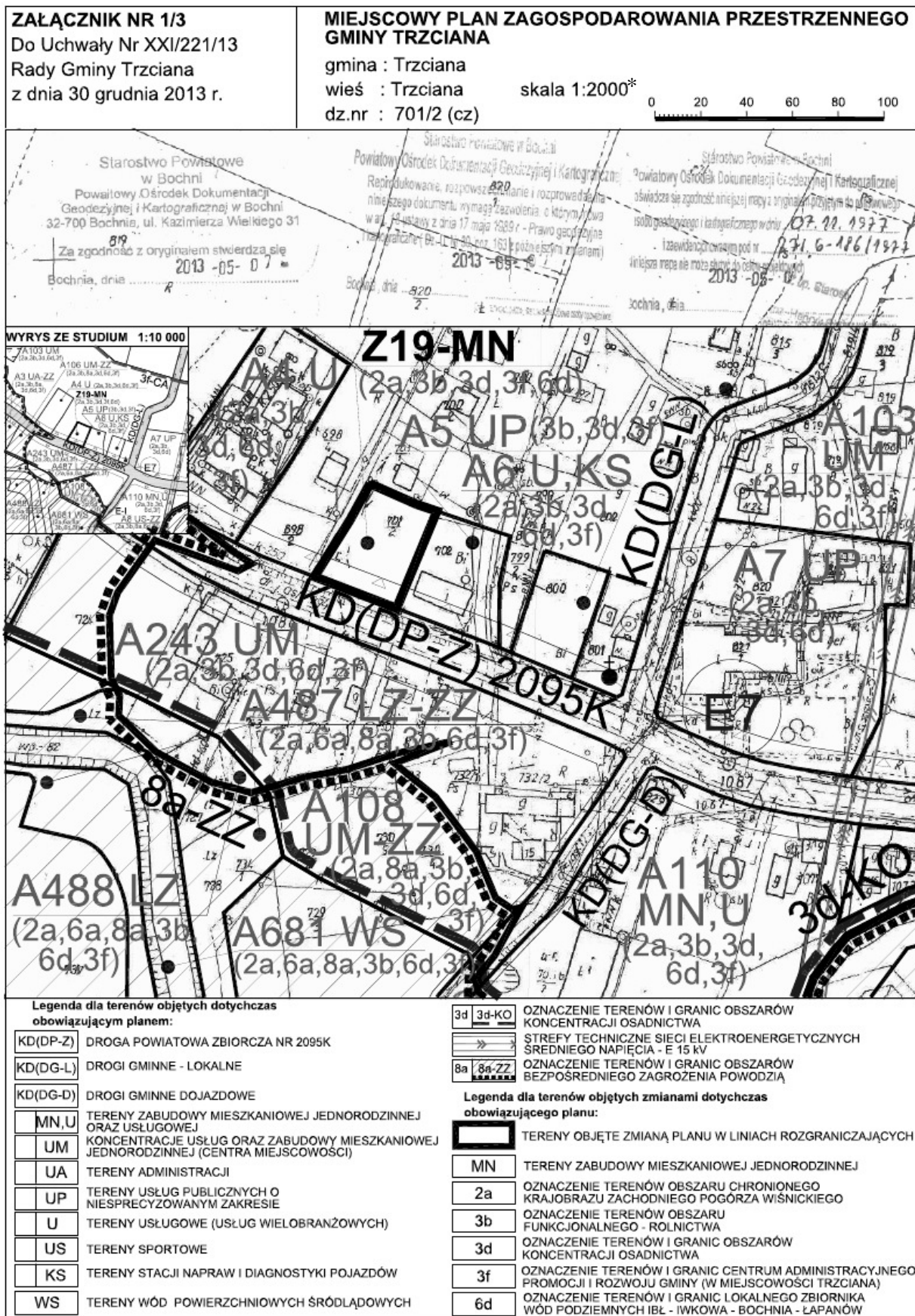
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXI/221/13
Rady Gminy Trzciana
z dnia 30 grudnia 2013 r.



* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000. Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.



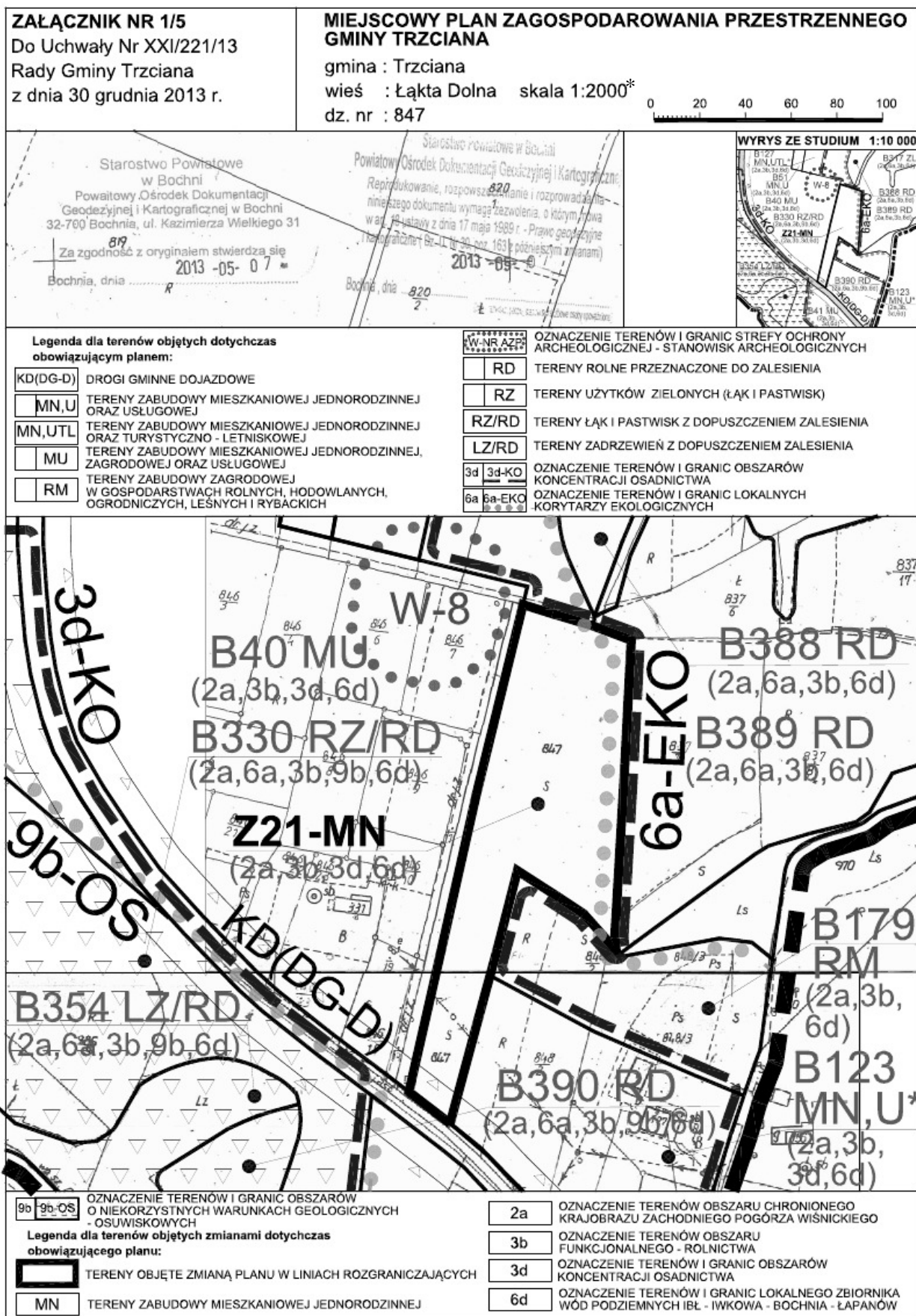
* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000. Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.



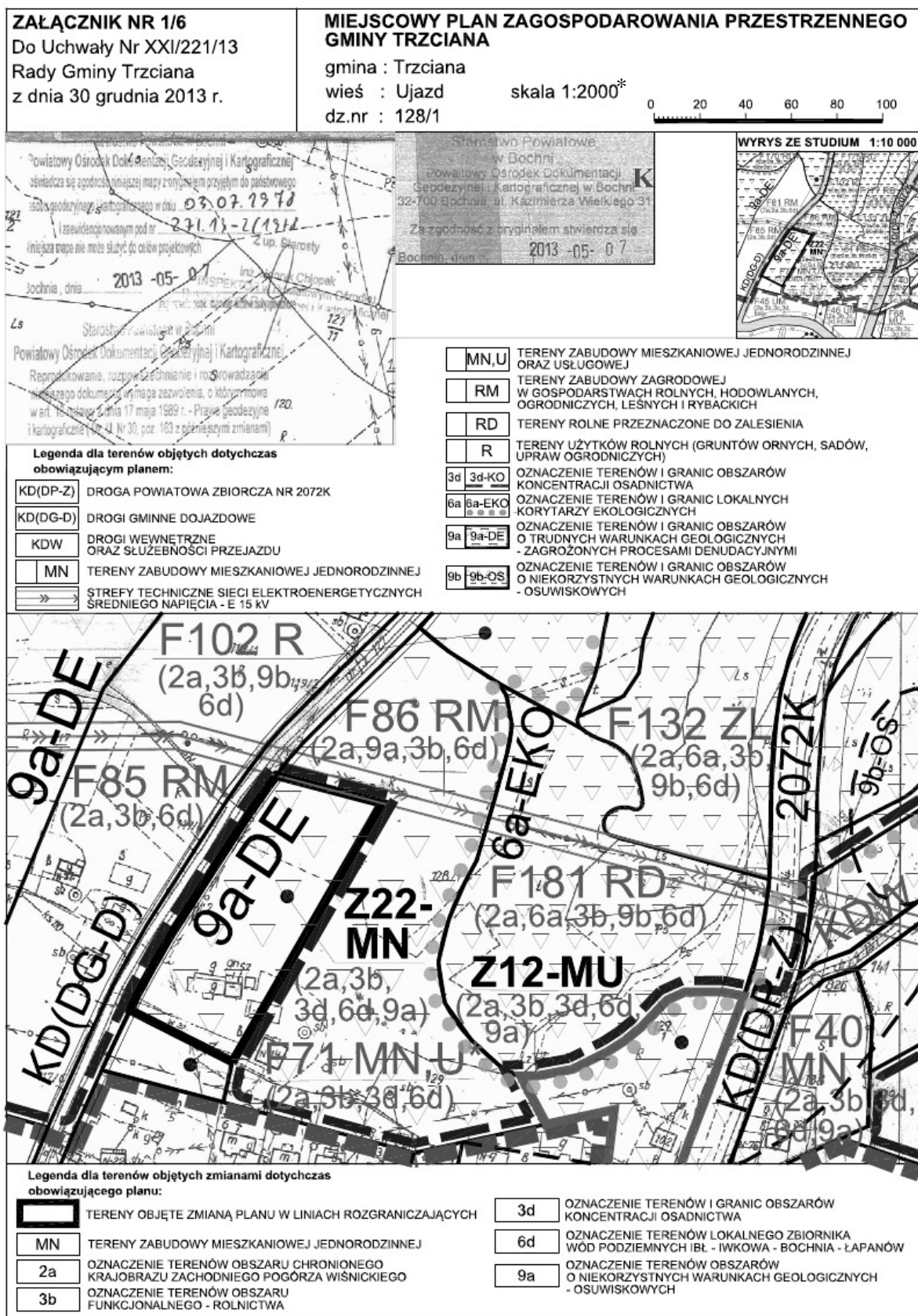
* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000. Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.



* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000. Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.



* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000. Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.



* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000. Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.

Przewodniczący Rady Gminy
Ryszard Śliwa

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXI/221/13
Rady Gminy Trzciana
z dnia 30 grudnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA dotyczące realizacji zapisanych w projekcie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciana” - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania

Zapisane w projekcie zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzciana” inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych Gminy, realizowane będą wg Planu Rozwoju Lokalnego na lata 2007 – 2013, wprowadzonego Uchwałą Nr IX/67/07 Rady Gminy Trzciana z dnia 20 grudnia 2007 r.

Zadania ujęte w w/w planie to:

- budowa zbiorczych systemów oczyszczania ścieków,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa sieci wodociągowej i budowa ujęć wody,
- remonty i budowa dróg gminnych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych. Starania o pozyskiwanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę – przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dla zadań nie ujętych w Planie Rozwoju Lokalnego zostanie opracowany docelowy program rozwoju infrastruktury technicznej na obszarze Gminy, który określi czasokres, sposób finansowania oraz sposób realizacji tych zadań.

Przewodniczący Rady Gminy
Ryszard Śliwa

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXI/221/13
Rady Gminy Trzciana
z dnia 30 grudnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA Rady Gminy Trzciana w sprawie uwag do „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzciana”

Rada Gminy Trzciana uchwalając w dniu 5 września „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzciana” nie dokonała rozstrzygnięć w sprawie uwag do projektu zmiany tego planu, gdyż w okresie ustawowym nie wpłynęły do Urzędu Gminy uwagi w w/w zakresie.

Przewodniczący Rady Gminy
Ryszard Śliwa