

**UCHWAŁA NR .../.../18
RADY MIEJSKIEJ W DOBCZYCACH**

z dnia 2018r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w Dobczycach przy ul. Jałowcowej.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 - tekst jednolity z późn. zm.), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 - tekst jednolity z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr XLIX/347/18 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 21 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Dobczycach przy ul. Jałowcowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobczyce, uchwalonego uchwałą nr XV/109/11 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 26 października 2011r. – uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Dobczycach przy ul. Jałowcowej, uchwalonego uchwałą Nr XLI/300/13 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 26 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 22.07.2013 r. Poz. 4622), o powierzchni 9,41 ha, zwaną dalej zmianą planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **dojazdach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy i dojścia, np. służebności przejazdu i dojazdy wydzielone geodezyjnie, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów poprzez zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
- 4) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku znajdującą się od strony frontu działki lub od strony głównego wjazdu na działkę;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;

- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni ogólnej wszystkich obiektów w jej granicach;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, odnoszące się do maksimum 40% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni ogólnej wszystkich obiektów w jej granicach, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 11) **rzucie budynku** – rozumie się przez to powierzchnię liczoną po zewnętrznym obrysie murów, słupów i podpór lub obudowy ścian przyziemia, bez wliczania w tą powierzchnię nie obudowanych schodów zewnętrznych, balkonów, przypór i innych elementów dekoracyjnych, tarasów;
- 12) **usługach lub zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego, takich jak: obiekty związane ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - b) gastronomii, takich jak: obiekty przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) ochrony zdrowia, opieki społecznej, takich jak: obiekty przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, dziennych domów pobytu, hospicjum, domów opieki,
 - d) obsługi firm i klienta, takich jak: obiekty przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, takie jak: pralnie, magiel, szewc;
 - e) finansów, takich jak: obiekty związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - f) oświaty, kształcenia i opieki nad dziećmi, takich jak: obiekty przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, kluby dziecięce, świetlice, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - g) hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, takich jak: obiekty i zespoły turystyczne, hotele, motele, pensjonaty,
 - h) sportu i rekreacji, takich jak: obiekty i urządzenia terenowe umożliwiające prowadzenie aktywności fizycznej oraz wypoczynek;
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu danego obiektu.

§ 3.1. Na rysunku zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) teren zagrożony osuwaniem mas ziemnych – teren osuwiska nieaktywnego;
- 5) symbole przeznaczenia terenów.

2. Następujące elementy występujące na rysunku zmiany planu wynikają z ustaleń przepisów odrębnych - granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej ze Zbiornika Dobczyckiego.

3. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku zmiany planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami zmiany planu.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w poniższych punktach, w zmianie planu nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. W obszarze objętym zmianą planu wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

- 1) **M** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- 2) **M/U** – teren zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 4) **Z** – teren zieleni;
- 5) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zasady oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy:
 - a) inwestycji celu publicznego, dróg oraz infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) zabudowy usługowej, innej niż centra handlowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) prowadzenie działalności usługowej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do których użytkownik ma tytuł prawny;
- 4) dla części obszaru zmiany planu położonego w obrębie Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Raba” (dawnego GZWP Nr 443 - Dolina rzeki Raby), należy zachować zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony akustycznej ustala się następujące standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi:

- 1) **M** - do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) **M/U** - do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

- 3) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:
- 1) nakazuje się przy realizacji robót ziemnych związanych z budową, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie jej zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie,
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.
5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:
- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia;
 - 2) ustala się nakaz uszczelnienia nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi;
 - 3) w zasięgu strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej ze Zbiornika Dobczyckiego, w granicach wskazanych na rysunku zmiany planu, obowiązują przepisy odrębne, w tym Rozporządzenie Dyrektora RZGW w Krakowie Nr 19/2012 z dnia 19 grudnia 2012 r., określające strefy ochronne Zbiornika.
6. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
 - 2) zakaz magazynowania odpadów, z wyjątkiem czasowego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.1. Następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:

- 1) tereny drogi publicznej – KDD;
- 2) teren zieleni urządzonej – ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niepełnosprawnym;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji miejsc na kontenery na odpady.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1, zasady zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8.1. Na obszarze zmiany planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów M i M/U:
 - a) minimalną powierzchnię działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub dla zabudowy usługowej – 1000m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym – 600m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 400m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym – 350m²,
- b) minimalną szerokość frontu działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub dla zabudowy usługowej – 20m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 15m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym – 8m;
- 2) dla terenów ZP i Z:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 1000m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działek – 20m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, w przedziale pomiędzy 70° a 110°;
- 4) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą podziałów działek dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

Rozdział 4

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 9.1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
 - 2) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) zapewnienie możliwości dojazdu do budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują strefy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W terenach objętych strefami technicznymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania. Zasięg, nakazy i zakazy dla zainwestowania w terenie strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne, w zależności od sieci lub urządzenia oraz zamiaru inwestycyjnego.
3. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji, określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 10. 1. W obrębie terenu zagrożonego się osuwaniem mas ziemnych – terenu osuwiska nieaktywnego, wskazanego na rysunku zmiany planu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych oraz lokalizacji miejsc parkingowych;
- 2) ustala się zagospodarowanie zielenią, dopuszcza się zalesienie;
- 3) nakazuje się utrzymanie istniejącej rzeźby terenu.

2. W obrębie strefy ochrony pośredniej (II rzędu) ujęcia wody powierzchniowej ze Zbiornika Dobczyckiego na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 19/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 19 grudnia 2012 r., wskazanej na rysunku, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie systemu komunikacji obszaru objętego zmianą planu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD,
 - b) ulice znajdujące się poza obszarem opracowania – ulica Jałowcowa, ulica Budowlanych i Góra Jałowcowa;
- 2) dopuszcza się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru zmiany planu poprzez niewyznaczone graficznie na rysunku zmiany planu dojazdy wewnętrzne, połączone z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD oraz drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem zmiany planu, a bezpośrednio sąsiadującymi z granicami obszaru objętego zmianą planu miejscowego.

2. Dopuszcza się realizację dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku zmiany planu:

- 1) o szerokości nie mniejszej niż 6m;
- 2) z zapewnieniem tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 3m x3m, w miejscach włączeń i skrzyżowań;
- 3) z zachowaniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) z możliwością lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 12. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszaru objętego zmianą planu:

- 1) ustala się zaopatrzenie w dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku jej wystąpienia, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować pasy eksploatacyjne i strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się:
 - a) realizację na terenie nowych dystrybucyjnej sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej lub przebudowę, rozbudowę istniejących,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,
 - d) wydzielenie działek na terenach o innym przeznaczeniu na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy,
 - b) realizację nowych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się odprowadzenie ścieków z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej do systemu sieci kanalizacyjnej, po spełnieniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się:
 - a) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny, w szczególności tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych i drogi, przed spływem wód opadowych,
 - b) uwzględnienie istniejących urządzeń melioracyjnych i zapewnienie im prawidłowego użytkowania;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę przepompowni wód oraz innych urządzeń związanych z kanalizacją deszczową,
 - b) budowę zbiorników retencyjnych lub odparowujących na wodę opadową i roztopową, dla kontrolowanego zrzutu wody, w tym organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych, dla kilku nieruchomości,
 - c) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie do:
 - rowów lub cieków wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren zieleni, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem Z;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych (np. dróg, placów, parkingów) wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy prawa wodnego.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych przez dysponenta sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, o wysokiej sprawności i niskich wskaźnikach emisji zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z uchwałami sejmiku Województwa Małopolskiego;
- 2) dopuszcza się pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację stacji transformatorowych w obszarze zmiany planu, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,
 - b) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje,
 - c) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

8. W zakresie sieci teletechnicznych:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, internet, telewizja kablowa, itp.;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą:

- a) zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 40% wysokości tych budynków lub budowli,
 - b) w przypadku masztów innych niż określonych w lit. a, nie może przekraczać 50m wysokości;
- 4) zakazuje się lokalizacji masztów kratowych.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Na obszarze objętym zmianą planu, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach zmiany planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) lokalizację parkingów naziemnych;
- 3) wykorzystanie terenu pod ciągi piesze, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno - sportowe;
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 8

Stawki procentowe

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9

Szczegółowe ustalenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1M**, **2M**, **3M**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające - zabudowa usługowa, z zakresu:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) gastronomii,
 - c) obsługi firm i klienta,
 - d) finansów,
 - e) ochrony zdrowia,
 - f) sportu i rekreacji,
 - g) oświaty, opieki nad dzieckiem i opieki społecznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się w formie: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
 - 2) na terenie 1M dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w budynku odrębnym;
 - 3) na terenach 2M i 3M dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego;
 - 4) zakazuje się wprowadzania przeznaczenia, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit f i g w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc postojowych, parkingów,
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży, altan,

- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zieleni;
 - 7) zakazuje się:
 - a) budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk,
 - b) zmiany wyglądu elewacji frontowej pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, w zakresie maksymalnej wysokości budynku mierzonej do okapu oraz zbliżenia linii zabudowy do dróg;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości:
 - a) 5m od linii rozgraniczającej z drogą sąsiadującą z północno - zachodnią granicą opracowania zmiany planu (ul. Jałowcowa),
 - b) 5m od linii rozgraniczającej z drogą sąsiadującą z południowo - zachodnią granicą opracowania zmiany planu (ul. Góra Jałowcowa),
 - c) 5m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - d) 3m od linii rozgraniczającej z terenem Z,
 - e) 15m od linii rozgraniczającej z lasem sąsiadującym ze wschodnią granicą zmiany planu.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym - 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym – 40%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 20%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 35%, z uwzględnieniem pkt 3;
 - 3) co najmniej 30% powierzchni każdej działki z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, należy przeznaczyć na zielenią urządzonej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,03,
 - b) maksymalna – 1,0;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m,
 - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m,
 - c) budynków usługowych – nie wyższa niż 9m;
 - d) budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m,
 - e) pozostałych obiektów budowlanych nie wyższa niż 12m;
 - 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 30m;
 - 8) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dachy płaskie;
 - 9) w zakresie pokrycia dachów i elewacji:
 - a) nakazuje się stosowania pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - b) zakazuje się stosowania paneli z tworzyw sztucznych w okładzinach elewacji budynków.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,
 - b) 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym
 - c) 400m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym
 - d) 350m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym

- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.
5. W przypadku wydzielenia w budynku odrębnych lokali mieszkalnych, obowiązują wskaźniki:
- 1) co najmniej 600m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych wolnostojących,
 - 2) co najmniej 400m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 3) co najmniej 350m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - 4) co najmniej 200m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) ustala się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, z zachowaniem wskaźników miejsc postojowych;
 - 2) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym – 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym – 1,5 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
 - 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w formie:
 - a) garaży, przy czym w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym wymaga się garaży dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - b) terenowych miejsc parkingowych;
 - 4) ustala się ilość miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla obiektów określonych w pkt 2 lit c) i d) – min. 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania lecz nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **M/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) zabudowa usługowa, z zakresu:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) gastronomii,
 - c) obsługi firm i klienta,
 - d) finansów,
 - e) ochrony zdrowia,
 - f) sportu i rekreacji,
 - g) oświaty, opieki nad dzieckiem i opieki społecznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się w formie: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

- 2) zakazuje się wprowadzania przeznaczenia, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit f i g w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) miejsc postojowych, parkingów;
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży;
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.
 - 4) dopuszcza się lokalizację zieleni;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości:
 - a) 5m od linii rozgraniczającej z drogą sąsiadującą z północno - zachodnią granicą opracowania zmiany planu (ul. Jałowcowa),
 - b) 5m od linii rozgraniczającej z drogą sąsiadującą z południowo - zachodnią granicą opracowania zmiany planu (ul. Góra Jałowcowa),
 - c) 5m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
 - 6) zakazuje się budowy pojedynczych garaży wolnostojących;
 - 7) dopuszcza się budowę magazynów oraz realizację strefy dostawczej dla obsługi przeznaczenia podstawowego w głębi działki, tj. za budynkami usługowymi.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,03,
 - b) maksymalna – 1,2;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m,
 - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m,
 - c) budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych nie wyższa niż 12m;
 - 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 30m;
 - 7) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45 °,
 - b) dachy płaskie,
 - 8) w zakresie pokrycia dachów i elewacji:
 - a) nakazuje się stosowania pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - b) zakazuje się stosowania paneli z tworzyw sztucznych w okładzinach elewacji budynków.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,
 - b) 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym
 - c) 400m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym
 - d) 350m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.
5. W przypadku wydzielenia w budynku odrębnych lokali mieszkalnych, obowiązują wskaźniki:

- 1) co najmniej 600m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych wolnostojących,
 - 2) co najmniej 400m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 3) co najmniej 350m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - 4) co najmniej 200m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) ustala się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, z zachowaniem wskaźników miejsc postojowych;
 - 2) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym – 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym – 1,5 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług,
 - e) w przypadku usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w formie:
 - a) garaży, przy czym w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym wymaga się garaży dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - b) terenowych miejsc parkingowych;
 - 4) ustala się ilość miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla obiektów określonych w pkt 2 lit c) i d) – min. 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania lecz nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację ścieżek pieszych i rowerowych, tras dydaktycznych i krajobrazowych, miejsc widokowych,
 - b) realizację dróg pożarowych,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - e) lokalizację obiektów budowlanych takich jak wiaty i altany, o maksymalnej wysokości 4m.

§ 18. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **Z**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejącej rzeźby terenu;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,
 - b) lokalizacji miejsc parkingowych;

4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się parametry jak dla drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – od 12m do 19,5m, z lokalnymi poszerzeniami, w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
 - b) infrastruktury technicznej;
 - c) miejsc postojowych;
 - d) zieleni;
 - e) chodników, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Dobczyce.

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