

WÓJT GMINY ZABIERZÓW

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTW
BOLECHOWICE, BRZEZIE, UJAZD I ZELKÓW W GMINIE ZABIERZÓW - W CZĘŚCI
OBEJMUJĄCEJ TERENY OD POŁUDNIOWEJ KRAWĘDZI DROGI POWIATOWEJ
NR 2128 K W KIERUNKU PÓŁNOCNYM**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA
BOLECHOWICE - W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ TERENY OD POŁUDNIOWEJ
KRAWĘDZI DROGI POWIATOWEJ NR 2128 K W KIERUNKU POŁUDNIOWYM**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA
BRZEZIE - W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ TERENY OD POŁUDNIOWEJ KRAWĘDZI
DROGI POWIATOWEJ NR 2128 K W KIERUNKU POŁUDNIOWYM**

KONCEPCJA PLANÓW

Wrzesień, 2013

Główni projektanci:
mgr inż. arch. Ewa Arvay - Podhalańska
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-181
dr inż. Grażyna Korzeniak
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-110

Zespół autorski:
mgr Anna Baran
mgr Katarzyna Gorczyca
mgr inż. arch. Adam Podhalański

Dyrektor
dr inż. Ireneusz Jędrychowski



Instytut Rozwoju Miast
30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2, <http://www.irm.krakow.pl>
tel.: +48 (12) 634 29 53, fax.: +48 (12) 633 94 05

Spis treści

1. WPROWADZENIE	4
2. ZAŁOŻENIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ STUDIUM GMINY	5
3. KONCEPCJA PROJEKTU PLANÓW	8
3.1 Główne kierunki kształtowania zabudowy sołectw	8
3.2 Kategorie terenów i wstępne wskaźniki urbanistyczne.....	11
4. KOMUNIKACJA	21
5. ZAOPATRZENIE W MEDIA	23
6. WALORY PRZYRODNICZO – KRAJOBRAZOWE I KULTUROWE KSZTAŁTUJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ SOŁECTW.....	25

1. WPROWADZENIE

Koncepcja planów miejscowych została wykonana w ramach prac wstępnych do opracowania trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd, Zelków na podstawie uchwał Rady Gminy Zabierzów z dnia 25 stycznia 2013 r. nr XXXI/244/13, nr XXXI/245/13, nr XXXI/246/13.

Celem koncepcji planów Bolechowice, Brzezcie, Ujazd, Zelków jest określenie generalnych zasad rozwiązań przestrzennych obejmujących: główne kierunki kształtowania zabudowy sołectw, proponowane kategorie terenów i wstępne wskaźniki urbanistyczne, zasady rozwiązań komunikacyjnych i zaopatrzenia w media. Integralnym elementem przedstawionej koncepcji planów są walory środowiska przyrodniczo – krajobrazowe i kulturowe kształtujące atrakcyjność sołectw.

Ogólna dyspozycja przestrzenna rozlokowania funkcji została przedstawiona na załączniku graficznym w skali 1:5000.

Koncepcja planów została opracowana w oparciu o aktualny stan zagospodarowania terenów, uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowe dyspozycje przestrzenne wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów (uchwała nr XXIX/275/2000 Rady gminy Zabierzów z dn. 2000-07-21). Kierunki polityki przestrzennej określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów, omówiono na wstępie ze względu na ich podstawowe znaczenie dla proponowanych rozwiązań planistycznych sołectw.

2. ZAŁOŻENIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ STUDIUM GMINY

Główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej Gminy, w tym określenie terenów przewidzianych do zainwestowania zostały wyznaczone w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów (Studium), przyjętym uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r.

W odniesieniu dla całej Gminy jak i do sołectw objętych planami miejscowymi obowiązuje podział na następujące obszary funkcjonalno-przestrzenne, charakteryzujące się różnym stopniem intensyfikacji zainwestowania:

- **Obszar intensywnej urbanizacji** to część gminy, gdzie występują tereny zabudowane, przewidziane do zabudowy, aktywizacji funkcji gospodarczej i rozwoju funkcji mieszkaniowej; zakłada się tu pierwszeństwo wyposażania w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną.
- **Obszar ograniczonej urbanizacji** to część gminy, gdzie występują tereny zabudowane i przewidziane do zabudowy, a dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa, ponadto funkcja turystyczna, związana z cennym krajobrazowo charakterem terenów.
- **Obszar niezurbanizowany** to część gminy, gdzie występują tereny o najwyższych i wysokich walorach środowiska przyrodniczego i krajobrazu, wymagające ochrony, generalnie bez możliwości wprowadzania nowej zabudowy, poza uwzględnieniem istniejącego zainwestowania na określonych warunkach.

W *Obszarze intensywnej i ograniczonej urbanizacji* wprowadzono dodatkowo dwie kategorie o różnych kierunkach inwestowania, wskazując na **obszar kontynuacji zabudowy**, na którym przewiduje się uzupełnianie zabudowy oraz na **obszar nowej zabudowy**, na którym przewiduje się nowe rezerwy terenowe pod zabudowę. W ramach dalszej konkretyzacji kierunków zagospodarowania wyodrębniono kilkanaście kategorii terenów o różnych funkcjach, obejmujących tereny istniejącej zabudowy jak i tereny rozwojowe dla poszczególnych funkcji.

Rozlokowanie w Studium poszczególnych rodzajów obszarów funkcjonalno-przestrzennych i wskazanych kategorii terenów, kształtuje strukturę przestrzenną poszczególnych sołectw objętych planami miejscowymi następujący sposób:

Bolechowice:

- 1) Obszar sołectwa położony jest pod względem funkcjonalno-przestrzennym w *Obszarze ograniczonej urbanizacji* i *Obszarze niezurbanizowanym*.
- 2) Dominującą kategorią terenu w *Obszarze ograniczonej urbanizacji* jest **MN** - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej. Inne dopełniające funkcje to tereny **U** - tereny

przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej, **RU** - tereny związane z rozwojem funkcji usługowej dla rolnictwa oraz tereny **ZPU** dotyczące zespołu dworsko-parkowego.

- 3) Miejsca lokalizacji przestrzeni publicznych oraz centrów sołectw wskazano w rejonie istniejącego centrum Bolechowic (ul. Winnica - ul. Szkolna) oraz w południowej części sołectwa w rejonie skrzyżowania ul. Jurajska - ul. Zielona.
- 4) Wytypowane tereny otwarte do zachowania wg Studium obejmują tereny rolne, lasów i zadrzewień oraz inne tereny zieleni i tworzą one w szczególności od północy i wschodu pierścień terenów otaczający tereny zabudowy Bolechowic.

Brzezie

- 1) Obszar sołectwa położony jest pod względem funkcjonalno-przestrzennym:
 - część północna sołectwa w *Obszarze ograniczonej urbanizacji*,
 - części środkowa sołectwa w *Obszarze intensywnej urbanizacji*,
 - południowe pasmo terenów w *Obszarze niezurbanizowanym*.
- 2) Dominującą kategorią terenu w *Obszarze ograniczonej urbanizacji* jest **MN** - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, uzupełnienie stanowi **RU** - tereny związane z rozwojem funkcji usługowej dla rolnictwa. Natomiast w *Obszarze intensywnej urbanizacji* poza terenami **MN**, odnotować należy znaczący udział terenów **U** - tereny przeznaczonych dla rozwoju funkcji usługowej. Założono w terenach **U** rozwój funkcji usług lokalnych i ponadlokalnych oraz obszary aktywizacji gospodarczej i uzupełnienie przez tereny mieszkaniowe i różne formy terenów zielonych.
- 3) Wskazano jako lokalizację przestrzeni publicznych oraz centrum sołectwa rejon przy ul. Narodowej między d. spichlerzem a szkołą.
- 4) Wytypowane tereny otwarte do zachowania wg Studium obejmują tereny rolne, zadrzewień, inne tereny zieleni, w tym zespół ogrodów działkowych i tworzą rozległy pas terenów nad Rudawą oraz enklawę w północnej – zachodniej części sołectwa.
- 5) Istotnym czynnikiem kształującym zainwestowanie w południowej części sołectwa może okazać się wskazany przebieg wariantowy planowanej obwodnicy drogi krajowej DK79, która byłaby realizowana w oparciu o decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Dotychczas nie wydano ww. decyzji administracyjnej oraz nie zakwalifikowano tego przedsięwzięcia do realizacji do roku 2020 r.

Ujazd

- 1) Obszar sołectwa położony jest pod względem funkcjonalno-przestrzennym głównie w *Obszarze ograniczonej urbanizacji* i w niewielkim stopniu w *Obszarze niezurbanizowanym*.

- 2) Dominujące kategorie terenów w *Obszarze ograniczonej urbanizacji* stanowią **MN** - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej z terenem **U** - tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej, ulokowane w centrum miejscowości.
- 3) Wskazano miejsce lokalizacji przestrzeni publicznych oraz centrum sołectwa w rejonie skrzyżowania ul. Jurajska - ul. Świerkowa.
- 4) Wytypowane tereny otwarte w obszarze sołectwa wg Studium obejmują zasadniczo: pas terenów rolnych pod linią elektroenergetyczną 220 kV oraz tereny zadrzewień i zieleni wzdłuż potoku Kluczwoda.

Zelków

- 1) Obszar sołectwa położony jest pod względem funkcjonalno-przestrzennym w *Obszarze ograniczonej urbanizacji* i *Obszarze nieurbanizowanym*.
- 2) W Zelkowie wydzielają się dwa zgrupowania zabudowy: Zelków i Zelków-Gacki, w których dominującą kategorią terenu w *Obszarze ograniczonej urbanizacji* jest **MN** - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej. W centrum Zelkowa wyznaczono teren **ZPU** o charakterze parkowym, a w Zelkowie-Gackach uzupełniającą funkcją są tereny **RU** - tereny związane z rozwojem funkcji usługowej dla rolnictwa.
- 3) Wskazano miejsce lokalizacji przestrzeni publicznych oraz centrum sołectwa w rejonie skrzyżowania ul. Jan Pawła II - ul. Sportowa.
- 4) Wytypowane tereny otwarte do zachowania wg Studium obejmują tereny rolne, tereny lasów i zadrzewień oraz inne tereny zieleni i tworzą pierścień terenów otaczający oba zgrupowania zabudowy Zelkowa.

3. KONCEPCJA PROJEKTU PLANÓW

3.1 Główne kierunki kształtowania zabudowy sołectw

Proponuje się przyjąć poniższe założenia dla kształtowania dyspozycji przestrzennej części Gminy objętej niniejszymi planami miejscowymi:

- zapewnienie harmonijnego i zrównoważonego rozwoju obszarów sołectw objętych planami, z zachowaniem właściwych proporcji między terenami otwartymi (zieleni), stanowiącymi ważny element systemu cennych przyrodniczo terenów Małopolski, a terenami inwestycyjnymi,
- stworzenie podstaw do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, w szczególności o niskiej intensywności, oraz lokalizacji usług o zróżnicowanym charakterze w drodze uzupełniania i kontynuacji istniejących terenów inwestycyjnych oraz udostępniania nowych terenów do zabudowy przy ustaleniu standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania,
- ukształtowanie przestrzeni publicznych z wykorzystaniem dostępnych rezerw terenowych dla potrzeb społeczności poszczególnych sołectw,
- poprawa dostępności komunikacyjnej terenów przeznaczonych do zabudowy systemem dróg publicznych i wewnętrznych,
- ochrona elementów systemu przyrodniczego Gminy o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w tym części Parków Krajobrazowych, terenów leśnych i zieleni o funkcjach ekologicznych, a także terenów cennych krajobrazowo, decydujących o atrakcyjności sołectw,
- ochrona obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem z możliwością wprowadzania współczesnych funkcji służących aktywizacji turystycznej z uwzględnieniem uwarunkowań konserwatorskich,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla przebiegu ścieżek rowerowych, pieszych i dydaktycznych oraz lokalizacji zaplecza turystycznego,
- uwzględnienie ograniczeń dla rozwoju nowych terenów inwestycyjnych, wynikających z wystąpienia: obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi, terenów predysponowanych do wystąpienia osuwisk, zachowania odległości od kompleksów leśnych oraz z przepisów dotyczących parków krajobrazowych.

Propozycja rozlokowania terenów o różnych funkcjach na obszarach poszczególnych sołectw uwzględni ustalenia Studium, stanowi kontynuację ukształtowania przestrzeni przyjętego w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów (uchwała nr XXIX/275/2000 Rady gminy

Zabierzów z dn. 2000-07-21) i oparta jest o uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego oraz analizę warunków przestrzennych.

Bolechowice – generalne założenia do projektu planu:

1. W północnej części Bolechowic, rozlokowanej wokół układu wielodrożnego ulic, przyjmuje się na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy wydzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej z innymi niekonfliktowymi funkcjami – tereny **M1** oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji drobnych usług dla potrzeb lokalnych - tereny **M2**. W ramach poszerzenia terenów inwestycyjnych zakłada się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności o charakterze willowym - tereny **M3**.
2. W centrum tej części Bolechowic, przyjmuje się rozwój usług dla potrzeb lokalnych (tereny **MU** i **U**) jako realizacja Studium, zakładającego koncentracje usług w lokalnych centrach miejscowości. Przewiduje się też tutaj urządzenie terenów przestrzeni publicznej **PM**.
3. Istniejący zespół dworski zachowuje się jako tereny zespołów dworskich i zieleni urządzonej - tereny **ZPU** z ograniczoną możliwością wprowadzania niektórych uzupełniających funkcji.
4. Ukształtowany ciąg zabudowy wzdłuż ul. Jurajskiej i ul. Turystycznej tworzyć będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji drobnych usług dla potrzeb lokalnych - tereny **M2**, a rezerwy terenowe przeznacza się pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności o charakterze willowym - tereny **M3**.
5. Ciąg zabudowy wzdłuż ul. Zielonej to zabudowa o przemieszanych funkcjach mieszkaniowych i usługowych. Odpowiednio do specyfiki istniejącej zabudowy i zagospodarowania wyznaczono różne kategorie terenów: mieszkaniowych - tereny **M1**, **M2**, mieszkaniowo – usługowych – tereny **MU**, usługowych i produkcji i usług – tereny **U**, **PU**. Na terenie **MU** w rejonie skrzyżowania ul. Zielonej i ul. Jurajskiej zakłada się rozwój usług dla potrzeb lokalnych.
6. Utrzymuje się m.in. tereny związane z produkcją i usługami dla rolnictwa, oznaczone jako tereny typu **RU**.
7. Na rysunku *Koncepcji planów* oznaczono przebieg wariantowy planowanej obwodnicy drogi krajowej DK79, której realizacja jest niezależna od ustaleń planu miejscowego.

Brzezie – generalne założenia do projektu planu:

1. Jeden z dwóch podstawowych ciągów zabudowy rozciąga się wzdłuż ul. Kluczwoły - Zarzecze oraz ul. Narodowej. Zakłada się na zasadzie uzupełniania zabudowy

przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową z innymi niekonfliktowymi funkcjami - tereny **M1**.

2. Na terenach przylegających do ciągu istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Narodowej przyjmuje się możliwość poszerzenia terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji drobnych usług dla potrzeb lokalnych - tereny **M2**.
3. Enklawa wolnych dotychczas od zabudowy terenów, położona na wschód od ciągu zabudowy przy ul. Kluczwoły - Zarzecze w rejonie ul. Stroma-Polna, stanowi rezerwę terenów udostępnianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności o charakterze willowym - tereny **M3**.
4. Wzdłuż ul. Szlacheckiej rozlokował się drugi ciąg zabudowy sołectwa o przemieszanych funkcjach mieszkaniowych i usługowych. Na zasadzie kontynuacji tereny przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową z innymi niekonfliktowymi funkcjami – tereny **M1**, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji drobnych usług dla potrzeb lokalnych - tereny **M2** oraz pod usługi jako tereny **U**. Rozległe tereny inwestycyjne pod usługi typu **U** i **PU** wyznaczono w rejonie skrzyżowania ul. Szlachecka i ul. Narodowa.
5. Zgodnie ze Studium w rejonie ul. Narodowej-Parkowej zakłada się rozwój usług dla potrzeb lokalnych (tereny mieszkaniowo - usługowe **MU** i tereny zabudowy usługowej **U**).
6. Utrzymuje się m.in. tereny związane z produkcją i usługami dla rolnictwa, oznaczone jako tereny typu **RU** oraz enklawę istniejących ogrodów działkowych - tereny typu **ZD**.
7. Na rysunku *Koncepcji planów* oznaczono przebieg wariantowy planowanej obwodnicy drogi krajowej DK79, której realizacja jest niezależna od ustaleń planu miejscowego.

Ujazd – generalne założenia do projektu planu:

1. Ciągi zabudowy wzdłuż wielodrożnego układu przeznaczono, w przypadku częściowo istniejącej zabudowy, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji drobnych usług dla potrzeb lokalnych typu **M2**, natomiast poszerzenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności o charakterze willowym typu **M3**.
2. W rejonie ul. Jurajska - ul. Krótka w oparciu o istniejącą zabudowę o funkcjach mieszkaniowo-usługowych wyodrębnione są tereny na zasadzie uzupełnienia dotychczasowych funkcji jako tereny **M1** i **MU**.
3. W rejonie ul. Różanej- Jurajskiej i Świerkowej tereny przeznaczono pod usługi jako tereny **U**, tworząc warunki przestrzenne do powstania koncentracji usług, w tym o profilu turystycznym.

4. Utrzymuje się m.in. tereny związane z produkcją i usługami dla rolnictwa, oznaczone jako tereny typu **RU** oraz tereny zabudowy zagrodowej, w tym z funkcją agroturystyczną - tereny **RM**.
5. Istotnym elementem kształtującym strukturę przestrzenną Ujazdu jest zachowanie ciągu terenów otwartych nad biegiem potoku Kluczwoda.

Zelków- generalne założenia do projektu planu:

1. Podstawowy ciąg zabudowy wzdłuż ulic Jana Pawła II - Kościuszki tworzy intensywna zabudowa o mieszanych funkcjach z dominacją zabudowy mieszkaniowej. Zakłada się uzupełnianie terenów zabudową mieszkaniową i innymi niekonfliktowymi funkcjami – tereny **M1**. W centrum miejscowości, w rejonie istniejącego stawu, przewiduje się tereny przestrzeni publicznej **PM**.
2. Tereny istniejącej zabudowy o zdecydowanie dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane na obrzeżu podstawowego ciągu zabudowy Zelkowa przeznacza się pod tereny mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością lokalizacji drobnych usług dla potrzeb lokalnych – **M2**.
3. Rozwój nowych terenów inwestycyjnych w Zelkowie dotyczy głównie terenów położonych po północnej i wschodniej stronie podstawowego ciągu zabudowy miejscowości. Zakłada się tutaj udostępnienie terenów do zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, na większych działkach, o charakterze willowym i rezydencjonalnym (**M3** i **M4**). Podobne założenia przyjęto przy terenach położonych w zgrupowaniach w rejonie ul. Jana Pawła II-Krakowskiej.
4. W Zelkowie-Gackach zasadniczy ciąg zabudowy tworzyć będą tereny o charakterze mieszkaniowym **M1** i **M2**, w zależności od charakteru istniejącej zabudowy. Rozwój nowych terenów inwestycyjnych obejmuje zasadniczo tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o niskiej intensywności o charakterze willowym - **M3** z niewielkim uzupełnieniem terenami pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o niskiej intensywności o charakterze rezydencjonalnym - **M4**.
5. W rejonie skrzyżowania ul. Jana Pawła II i ul. Widokowej oraz ul. Krakowskiej – ul. Turystycznej w Zelkowie – Gackach, w celu stworzenia warunków przestrzennych dla rozwoju usług obok mieszkalnictwa jednorodzinnego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej **MU**. Stanowi to realizację ustaleń Studium, zakładającego koncentracje usług w lokalnych centrach miejscowości.

3.2 Kategorie terenów i wstępne wskaźniki urbanistyczne

W obrębie obszarów objętych trzema miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd, Zelków proponuje się wyznaczenie

poniższych kategorii terenów. Występowanie poszczególnych kategorii terenów na obszarze sołectw w ramach ww. planów miejscowych przedstawia załącznik graficzny pn.: Koncepcja planów.

Tereny inwestycyjne

M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

przeznaczenie podstawowe:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,
- zabudowa usług podstawowych,

przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa usług komercyjnych,
- zabudowa zagrodowa,
- budynki i urządzenia gospodarstw ogrodniczych,
- budynki gospodarcze, garaże,
- drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- usługi, mogą być lokalizowane jako obiekty wolnostojące lub wbudowane budynki mieszkalne;
- usługi nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,
- zakaz lokalizacji budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej,
- łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, w przypadku odrębnych obiektów, nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 800-1000 m², przy czym możliwe jest na dalszym etapie prac zróżnicowanie wielkości działek dla sołectw lub ich części,
- pozostałe wybrane wskaźniki urbanistyczne wg. Tab. 1,
- dachy nowych budynków dwu – i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,
- dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
- obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usług w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

M2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

przeznaczenie podstawowe:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,

przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa usług podstawowych,
- budynki gospodarcze, garaże,
- drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- usługi, mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²,
- usługi nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,
- zakaz lokalizacji budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej,
- łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, w przypadku odrębnych obiektów, nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 800-1000 m², przy czym możliwe jest na dalszym etapie prac zróżnicowanie wielkości działek dla sołectw lub ich części,
- pozostałe wybrane wskaźniki urbanistyczne wg. Tab. 1,
- wybrane wskaźniki urbanistyczne wg. Tab. 1,
- dachy nowych budynków dwu – i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,
- dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi.

M3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (WILLOWEJ)

M4 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (REZYDENCJONALNEJ)

przeznaczenie podstawowe:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,

przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki gospodarcze, garaże,
- drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- zakaz lokalizacji budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej,
- wybrane wskaźniki urbanistyczne wg. Tab. 1,
- dachy nowych budynków dwu – i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,

Podstawowym kryterium wyróżniającym tereny **M3** i **M4**, obu o funkcji podstawowej mieszkaniowej jest minimalna wielkość działki budowlanej, która w przypadku zabudowy o charakterze rezydencjonalnym w terenach **M4** wynosi 4000 m² a dla zabudowy willowej w terenach **M3** - 2000 m².

MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ

przeznaczenie podstawowe:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,
- zabudowa usług komercyjnych,
- zabudowa usług podstawowych,
- zabudowa usług publicznych,

przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki gospodarcze garaże,
- drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- zieleń urządzona,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- usługi, mogą być lokalizowane jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynki mieszkalne,
- usługi nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,
- zakaz lokalizacji budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej,
- wybrane wskaźniki urbanistyczne wg. Tab.1,
- dachy nowych budynków dwu – i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,
- dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi.

Tab1. Wskaźniki graniczne dla terenów M1-M4, MU z zachowaniem zasad ustalonych w Studium

Kategorie terenów	Parametry i wskaźniki urbanistyczne	Obszar intensywnej urbanizacji	Obszar ograniczonej urbanizacji
M1-M4, MU	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki bud.	-50% dla obszaru kontynuacji zabudowy z ew. możliwością korekty, -60% dla obszaru nowej zabudowy	-60% dla obszaru kontynuacji zabudowy z ew. możliwością korekty 70% dla obszaru nowej zabudowy
	Powierzchnia zabudowy + pow. utwardzona w stosunku do działki bud.	40-50%	30-40%
	Maksymalna wysokość zabudowy (wysokość liczona do kalenicy dachu, na etapie projektu planu może zostać przyjęta inna definicja wysokości budynku z odpowiednim przeliczeniem tej wysokości)	9 m, 11m dla MU dla obszaru kontynuacji zabudowy z ew. możliwością korekty, 11 m dla obszaru nowej zabudowy	9 m, 11m dla MU dla obszaru kontynuacji zabudowy z ew. możliwością korekty, 11 m dla obszaru nowej zabudowy

RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

przeznaczenie podstawowe:

- obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, hodowlą, przetwórstwem,
- budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej,
- obiekty związane ze świadczeniem usług agroturystycznych.

przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty gospodarcze i garaże dla przeznaczenia podstawowego,
- drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, place manewrowe i postojowe, zieleń izolacyjna,

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolnej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej,
- wskaźniki urbanistyczne do przyjęcia w dostosowaniu do cech indywidualnych istniejącej zabudowy,
- dachy nowych budynków dwu – i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,
- dopuszcza się z wyłączeniem budynków mieszkalnych stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi.

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usług komercyjnych,
- obiekty magazynowe, składowe, hurtownie,
- obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacje paliw w określonych terenach,

przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty produkcji, wytwórczości wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym,
- drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
- zieleń urządzona,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- budynki, mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
- łączną powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego,
- wybrane wskaźniki urbanistyczne wg. Tab. 2,
- dachy jednospadowe i wielospadowe lub płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,

US TERENY SPORTU I REKREACJI

przeznaczenie podstawowe:

- boiska sportowe i terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- murawy trawiaste, zadrzewienia i zakrzewienia,

przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty zaplecza techniczno - sanitarnego i administracyjnego związanego z obsługą urządzeń sportu i rekreacji, obiekty gastronomii,
- przekrycia pneumatyczne lub lekkie konstrukcje przekrywające boiska sportowe oraz sztuczne nawierzchnie sportowe,
- tymczasowe obiekty budowlane,
- zieleń urządzoną,
- dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
- tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia

na azurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez.

W ramach uszczegółowienia przeznaczeń dla poszczególnych terenów zakłada się możliwość wyznaczania terenów usług o różnych profilach jak np. usług kultu – UK, a także wydzielenie z terenów **U** - terenów usług publicznych **UP**.

UP TERENU ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH

przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej, kultury,
- obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu,

przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa usług komercyjnych,
- drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
- budynki gospodarcze, garaże,
- obiekty małej architektury, zieleń urządzona,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- budynki, mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
- łączną powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego,
- wybrane wskaźniki urbanistyczne wg. Tab.2,
- dachy jednospadowe i wielospadowe lub płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

PU TERENY PRODUKCJI I USŁUG

przeznaczenie podstawowe:

- obiekty produkcji, wytwórczości i przetwórstwa wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym,
- obiekty magazynowe, składowe, hurtownie,
- obiekty usług komercyjnych,
- stacje paliw w określonych terenach,

przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, place postojowe,
- zieleń urządzona i o charakterze izolacyjnym,

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- zakaz lokalizacji nowych mieszkań jako wbudowanych i odrębnych budynków mieszkalnych.
- budynki, mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
- wybrane wskaźniki urbanistyczne wg. Tab.2,
- potencjalna uciążliwość obiektów nie będzie stanowiła zagrożenia dla zachowania standardów środowiska,
- powierzchnia otwartych terenów składowych nie będzie zajmowała więcej niż 30% powierzchni zabudowy składów,
- obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów produkcji, wytwórczości i przetwórstwa w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Tab 2. Wskaźniki graniczne dla terenów U, UP, PU z zachowaniem zasad ustalonych w Studium

Kategorie terenów	Parametry i wskaźniki urbanistyczne	Obszar intensywnej urbanizacji	Obszar ograniczonej urbanizacji
U, UP, PU	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki bud.	-20% dla obszaru kontynuacji zabudowy z ew. możliwością korekty, -30% dla obszaru nowej zabudowy	-30% dla obszaru kontynuacji zabudowy z ew. możliwością korekty -40% dla obszaru nowej zabudowy
	Powierzchnia zabudowy + pow. utwardzona w stosunku do działki bud.	-70% dla obszaru kontynuacji zabudowy -60% dla obszaru nowej zabudowy	60-50%
	Maksymalna wysokość zabudowy (wysokość liczona do kalenicy dachu, na etapie projektu planu może zostać przyjęta inna definicja wysokości budynku z odpowiednim przeliczeniem tej wysokości)	-12 m dla obszaru kontynuacji zabudowy z ew. możliwością korekty, -12 m dla obszaru nowej zabudowy oraz 14m w obszarach aktywizacji gospodarczej	-12 m, dla obszaru kontynuacji zabudowy, -12 m dla obszaru nowej zabudowy

RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNICZEJ I USŁUG

przeznaczenie podstawowe:

- obiekty i urządzenia produkcji rolnej, w tym w zakresie ogrodnictwa i szkółkarstwa,
- obiekty usług komercyjnych,

przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty gospodarcze i garaże,

- drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi piesze,
- zieleń izolacyjna,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów rzemiosła i wytwórczości,
- obiekty mogą być realizowane jako jednofunkcyjne lub wielofunkcyjne,
- usługi mogą być lokalizowane jako wolnostojące obiekty, przy czym powierzchnia sprzedaży obiektu handlu nie może przekraczać 400 m², a dla obiektów gastronomii nie może przekraczać 100 m² powierzchni użytkowej,
- łączna powierzchnia terenów, która może być wykorzystana w ramach przeznaczenia podstawowego pod obiekty usług komercyjnych nie może przekroczyć 20% całkowitej powierzchni terenów.

PM TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

przeznaczenie podstawowe - komunikacja piesza z urządzeniami towarzyszącymi,

przeznaczenie dopuszczalne:

- tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez,
- tereny komunikacji kołowej,
- zieleń urządzona wysoka i niska,
- obiekty małej architektury,
- obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

IT TERENY INTRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

przeznaczenie podstawowe dotyczy wydzielonych terenów dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zasilania w energię elektryczną.

przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,
- dojazdy, miejsca postojowe,
- zieleń urządzoną i nie urządzoną.

Ponadto zakłada się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach inwestycyjnych pod warunkiem, że lokalizacja ta nie będzie stanowiła zagrożenia dla zachowania standardów środowiska.

ZPU TERENY ZESPOŁÓW DWORSKICH I ZIELENI URZĄDZONEJ

przeznaczenie podstawowe:

- funkcje mieszkaniowe w drodze adaptacji istniejącej zabudowy zespołów dworskich,

- usługi turystyczne w drodze adaptacji i modernizacji istniejących obiektów,
- zespoły parkowe, zieleń urządzona,

przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty gospodarcze dla przeznaczenia podstawowego,
- drogi dojazdowe, miejsca postojowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkalnej,
- obowiązuje ochrona i odnowa obiektów zabytkowych oraz założeń zieleni,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów.

ZC TERENY CMENTARZY

przeznaczenie podstawowe:

- powierzchnie grzebalne, w tym kolumbaria,
- zieleń urządzona,
- wewnętrzne ciągi komunikacyjne,
- obiekty małej architektury związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,

przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty kultu religijnego,
- obiekty administracji cmentarza i gospodarczej obsługi cmentarza, za wyjątkiem obiektów związanych ze spopielaniem zwłok,
- urządzenia, sieci infrastruktury technicznej, służące obsłudze cmentarza.

W obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza nie ma możliwości lokalizowania: zabudowań mieszkalnych, zakładów produkcyjnych i przechowujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, studzien do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

W odległości 50-150 m od cmentarza brak możliwości lokalizowania studzien do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

przeznaczenie podstawowe:

- ogólnodostępna zieleń urządzona,
- place zabaw,
- aleje i ciągi piesze,
- obiekty małej architektury, ogrodzenia,

przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe w formie urządzonych terenów zieleni,
przeznaczenie dopuszczalne:

- miejsca postojowe, ciągi piesze,
- budynki gospodarcze-altany, zieleń izolacyjna,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

ważniejsze zasady zabudowy terenów:

- powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej 90%,
- wysokość altan nie może przekroczyć 4 m,
- powierzchnia altan nie może przekroczyć 15 m².

Tereny otwarte

W terenach otwartych, stosownie do użytkowania i zagospodarowania terenu przewiduje się wyznaczenie:

- terenów rolnych bez prawa zabudowy,
- terenów lasów i do zalesienia,
- terenów zieleni o funkcjach ekologicznych,
- terenów zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- terenów zieleni izolacyjnej,
- terenów wód powierzchniowych śródlądowych.

Tereny obejmujące różne formy zieleni to podstawy rodzaj przeznaczenia terenów w *Obszarze niezurbanizowanym*, w którym nie przewiduje się powstawania nowych form zabudowy. Ponadto tereny o różnych formach zieleni będą wyodrębnione jako istotne dopełnienie terenów inwestycyjnych w *Obszarze intensywnej urbanizacji* i w *Obszarze ograniczonej urbanizacji* na etapie szczegółowych rozwiązań planu.

4. KOMUNIKACJA

Podstawowy układ drogowy obszarów objętych planami miejscowymi stanowi:

1. układ dróg zbiorczych **KDZ**, zapewniający powiązania zewnętrzne ww. obszarów z terenami otaczającymi i obsługująca przyległe tereny:
 - o przebiegu południe-północ, w ciągu drogi powiatowej nr 2131K relacji Zabierzów-Bolechowice - Zelków - Biały Kościół,
 - o przebiegu wschód-zachód, w ciągu drogi powiatowej nr 2128K relacji Rudawa – Brzezinka.
2. sieć dróg lokalnych **KDL**, stanowiąca ważniejsze dojazdy do poszczególnych sołectw lub ich części, zapewniając powiązania między nimi oraz powiązania zewnętrzne (Wielka Wieś oraz Tomaszowice - Modlniczka),

3. sieć dróg dojazdowych KDD i wewnętrznych, obsługujące tereny w obszarach planów.

Zakłada się, zgodnie z przepisami prawa oraz ustaleniami Studium, następujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) drogi klasy zbiorczej KDZ - 20m,
- 2) drogi klasy lokalnej KDL - 12m,
- 3) drogi klasy dojazdowej KDD - 10m,
- 4) drogi klasy wewnętrznej KDW - 6-8m.

Dopuszcza się ponadto możliwość poprowadzenia tras i ścieżek rowerowych, jako pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni, ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego, a także publicznych ciągów pieszych o szerokości min. 4,5 m. Rozwój układu drogowego w obszarach objętych planami polegać będzie na przebudowie i modernizacji istniejącej sieci dróg oraz ich uzupełnieniu stosownie do postępującego rozwoju terenów zabudowanych.

Rozwiązaniem problemu odciążenia Zabierzowa od ruchu tranzytowego droga krajową DK79 na odcinku Rząska – Kochanów jest planowana obwodnica Zabierzowa, której projektowane wariantowe przebiegi rzutują w zasadniczym stopniu na zagospodarowanie południowej części obszarów w zasięgu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bolechowice - w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 k w kierunku południowym* oraz *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezcie - w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 k w kierunku południowym*. Inwestycja ma być realizowana w odrębnym trybie, na podstawie „Specustawy” i decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Aktualnie realizacja inwestycji do 2020 r. nie została przesądzona, pomimo przygotowań projektowo-środowiskowych. Pomimo, iż decyzja administracyjna, której ustalenia winny być uwzględnione w obu ww. planach nie została wydana, niezbędne jest traktowanie przebiegu planowanej obwodnicy w wariantach jako uwarunkowania dla określania terenów do zabudowy.

Dla nowo realizowanych obiektów niezbędne jest zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych, wliczonych w tereny inwestycji, proporcjonalnej do liczby miejsc parkingowych wg wskaźników:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa: 1 miejsce parkingowe/dom,
- usługi w zakresie administracji, handlu, gastronomii, zdrowia: 5 miejsc parkingowych/100 m² pow. użytkowej,
- usługi sportu i rekreacji, kultury, kultu: 10 miejsc parkingowych/100 użytkowników,
- usługi oświaty i wychowania: 20 miejsc parkingowych/100 zatrudnionych,
- obiekty produkcji, składy: 4 miejsca parkingowe/10 stanowisk pracy lub 2 miejsca parkingowe/ 1000 m² pow. użytkowej.

Powyższe wskaźniki podyktowane ustaleniami Studium mogą ulec modyfikacji w kierunku ich zaostrzenia.

5. ZAOPATRZENIE W MEDIA

Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z kilku ujęć wody w Bolechowicach, Zelkowie i Gackach, eksploatującej zasoby wód podziemnych GZWP nr 326, bazującej na systemie zbiorników i pompowni wody przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań w zakresie technologii uzdatniania wody. Uzupełnienie zaopatrzenia w wodę dla Bolechowic może stanowić wodociąg grupowy Karniowice – Kobyłany.

Zakłada się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Rozbudowa sieci wodociągowej oraz dodatkowe przyłącza wodociągowe winny nastąpić w powiązaniu z istniejącą siecią wodociągową grawitacyjno-ciśnieniową. Do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociągowej możliwe będzie zaopatrzenie z indywidualnych studni.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

Zakłada się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, sprowadzający ścieki z Bolechowic, Ujazdu i Brzezia do oczyszczalni Płaszów oraz do oczyszczalni w Zelkowie z Zelkowa i Bolechowic. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowę sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych. Do czasu realizacji rozbudowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki z wyłączeniem ochrony pośredniej ujęć wody.

Zakłada się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów. Wymagane będzie retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków dla obiektów o dużej powierzchni zabudowy. Wody opadowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni, w szczególności zespołów parkingowych, powinny przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia.

Zaopatrzenie w gaz

Źródłem zaopatrzenia w gaz pozostają istniejące stacje redukcyjne z Zabierzowa i z poza gminy oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tych stacji.

Doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz za pośrednictwem sieci średnioprężnej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/SN „Zabierzów”.

W celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną zaopatrzenie odbiorców energii elektrycznej ze stacji transformatorowych SN/nn nastąpi poprzez budowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, wykonanych jako napowietrzne oraz kablowe na terenach cennych pod względem krajobrazowym.

Przez obszary objęte planami miejscowymi przebiegają linii napowietrzne:

- linia napowietrzna elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Siersza-Lubocza, Siersza-Klikowa,
- linia napowietrzna elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV relacji Lubocza-Siersza.

Dla ww. linii wymagane jest zachowanie strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:

- dla linii napowietrznej 220 kV – po 25 m z każdej strony osi trasy linii,
- dla linii napowietrznej 110 kV – po 15 m z każdej strony osi trasy linii,
- dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV – po 8 m z każdej strony osi trasy linii.

Zaopatrzenie w ciepło

Zakłada się ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze. Do celów grzewczych stosowane będą rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub alternatywnych źródeł energii. Dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie.

Telekomunikacja

Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Nowobudowana i rozbudowywana sieć telekomunikacyjna winna być realizowana jako kablowa doziemna.

W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu.

Gospodarka odpadami komunalnymi

Przyjmuje się zasady gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem gospodarowania odpadami.

6. WALORY PRZYRODNICZO – KRAJOBRAZOWE I KULTUROWE KSZTAŁTUJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ SOŁECTW

Głównymi elementami struktury przyrodniczej gminy stanowiącymi o walorach przyrodniczo- krajobrazowych i kulturowych sołectw są:

- koryto Rudawy oraz koryto Kluczwoły,
- układ zbiorowisk roślinnych porastających dolinę Kluczwoły, stanowiący ważne miejsce ochrony naturalnych zbiorowisk leśnych oraz zbiorowisk muraw kserotermicznych,
- kompleksy leśne buczyny karpackiej, grądy, łągi i bory mieszane występujące na terenie miejscowości Zelków i Bolechowice,
- zbiorowiska i zespoły muraw kserotermicznych, które utrzymują się głównie na stromych zboczach wzniesień i w sąsiedztwie Wąwozu Bolechowickiego,
- tereny otwarte łąki świeże i suche położone w dolinach, wśród pól uprawnych i nad potokami,
- dwa zespoły zabytków rezydencjonalnych i budownictwa sakralnego w Bolechowicach i Ujeździe oraz rozproszone przykłady budownictwa tradycyjnego, mieszkalnego i gospodarczego.

W **Bolechowicach** występują obszary ochrony cennych elementy środowiska przyrodniczego jak:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk NATURA 2000 Dolinki Jurajskie (PLH 120005)
- Rezerwat przyrody Wąwóz Bolechowicki,
- Park Krajobrazowy Dolinki Krakowskie,
- Tenczyński Park Krajobrazowy,
- 10 pomników przyrody.

Wskazania - zachowanie powiązań przyrodniczych z otoczeniem poprzez - utrzymanie korytarzy ekologicznych (w tym zachowanie korytarzy wzdłuż Bolechówki i Rudawy), zachowanie punktów i ciągów krajobrazowych.

Do cennych elementów dziedzictwa kulturowego należą wpisane do rejestru zabytków: Kościół parafialny pw. św. Piotra i Pawła wraz z cmentarzem przykościelnym i Zespół dworski z parkiem oraz 5 obiektów, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, reprezentujących budownictwo tradycyjne. Strefą ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęto zgrupowanie zabytków w centrum Bolechowic.

W **Brzeziu** występują obszary ochrony cennych elementy środowiska przyrodniczego w obrębie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego. Niezbędne jest zachowanie powiązań przyrodniczych z otoczeniem poprzez - utrzymanie korytarzy ekologicznych wzdłuż potoku Kluczwoły i wzdłuż Rudawy. Do wartościowych zachowanych elementów zabudowy

tradycyjnej należy kilka domów i obiekt gospodarczy oraz park podworski, objęte Gminną Ewidencją Zabytków.

W **Ujeździe** występują obszary ochrony cennych elementów środowiska przyrodniczego w obrębie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie. Wskazane jest zachowanie powiązań przyrodniczych z otoczeniem poprzez - utrzymanie korytarzy ekologicznych wzdłuż potoku Kluczwody. Do cennych elementów dziedzictwa kulturowego wpisanych do rejestru zabytków należy Zespół dworski z pozostałościami parku, objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, a także dom z pocz. XX w., wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

W **Zelkowie** występują obszary ochrony cennych elementów środowiska przyrodniczego jak:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk NATURA 2000 Dolinki Jurajskie (PLH 120005),
- Rezerwat przyrody Dolina Kluczwody,
- Park Krajobrazowy Dolinki Krakowskie.

W tym sołectwie występują ekosystemy rzadkie i zagrożone w skali Europy na obszarze rezerwatu przyrody Dolina Kluczwody. Wskazane jest zachowanie powiązań przyrodniczych z otoczeniem poprzez - utrzymanie korytarzy ekologicznych i zachowanie punktów i ciągów krajobrazowych. Dwie kapliczki i stodoła to wartościowe obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.