



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 21 czerwca 2017 r.

Poz. 4119

UCHWAŁA* NR XXXIII/244/2017 RADY GMINY BABICE

z dnia 17 maja 2017 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Podzamcze” w Babicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późniejszymi zmianami), a także w związku z Uchwałą Nr XVI/115/2011 Rady Gminy Babice z dnia 8 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Podzamcze” w Babicach, po stwierdzeniu, iż przedłożony projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babice”, przyjętego uchwałą Nr VI/31/2003 Rady Gminy Babice z dnia 14 marca 2003r. z późniejszymi zmianami, na wniosek Wójta Gminy Babice

Rada Gminy Babice uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Podzamcze” w Babicach

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Podzamcze” w Babicach, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni 18,52 ha na terenie miejscowości Babice i Wygietłów, położony pomiędzy ul. Krakowską jako drogą wojewódzką nr 780 a południową granicą rezerwatu przyrody „Lipowiec”, na zachód od ul. Zamkowej i terenu szkoły do ul. Harcerskiej, skansenu oraz terenów zabudowy mieszkaniowej.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1 został określony granicami opracowania na rysunku planu w skali 1: 1000, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Uchwały Nr XVI/115/2011 Rady Gminy Babice z dnia 8 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały (tekście planu) oraz zawarte w części graficznej planu (na rysunku planu).

2. Ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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

3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu, będąca integralną częścią niniejszej uchwały, obejmująca rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) następujące rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:
 - a) rozstrzygnięcie Rady Gminy Babice w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Babice w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały zostają wyrażone w postaci:

- 1) przepisów ogólnych, określonych w Rozdziale 1 uchwały;
- 2) przepisów obowiązujących na całym obszarze objętym planem, określonych w Rozdziale 2 uchwały;
- 3) przepisów szczegółowych dotyczących przeznaczenia terenów oraz zasad i warunków ich zagospodarowania, określonych w Rozdziale 3 uchwały;
- 4) przepisów końcowych, określonych w Rozdziale 4 uchwały.

2. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, obowiązującymi oznaczeniami są:

- 1) oznaczenia formalne: granica obszaru objętego planem;
- 2) oznaczenia ustaleń planu:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) granice obszarów „A1”, „A2”, „A3”, w obrębie których wymagane jest nasadzenie zieleni wysokiej zimozielonej,
 - d) granica obszaru „B1”, w obrębie którego zakazana jest wycinka istniejącego drzewostanu,
 - e) granica pasa terenu „C1” wyłączonego z realizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej,
 - f) tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - UK1, UK2 - tereny zabudowy usługowej z zakresu kultury;
 - UKT - teren zabudowy usługowej z zakresu kultury i turystyki;
 - UT1, UT2 - tereny obsługi ruchu turystycznego;
 - KP - teren parkingu ogólnodostępnego;
 - ZP - teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej niskiej;
 - R - teren rolniczy;
 - ZL - teren lasu;
 - LZ1, LZ2 - tereny zadrzewień;
 - KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;
 - KDD1, KDD2 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - KDX1, KDX2 - tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
 - KX - teren publicznego ciągu pieszo – rowerowego;

3) oznaczenia przyjęte na podstawie przepisów odrębnych lub decyzji i dokumentów wiążących wg przepisów odrębnych:

- a) granica Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego,
- b) zasięg obszaru otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego,
- c) granica rezerwatu przyrody „Lipowiec” - biegnąca częściowo po obrzeżu obszaru objętego planem,
- d) granica obszaru otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”,
- e) zabytkowy budynek dworu z Drogini w obszarze skansenu – Muzeum Nadwiślański Park Etnograficzny w Wygiełzowie,
- f) cały obszar objęty planem położony jest w granicach:
 - udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Wisła I - Wisła II”,
 - obszaru regionu wodnego Górnej Wisły.

3. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu, są:

- 1) orientacyjne granice obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) strefa potencjalnej uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 780;
- 3) płaszczyzny ekspozycji widokowej;
- 4) ciągi widokowe, punkty widokowe;
- 5) trasy piesze;
- 6) trasy rowerowe;
- 7) kapliczki;
- 8) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze stacją transformatorową;
- 9) istniejące sieci wodociągowe;
- 10) istniejące sieci gazowe średnioprężne Dn 110 i Dn 40;
- 11) istniejące sieci telekomunikacyjne;
- 12) orientacyjne linie rozgraniczające, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza obszarem objętym planem;
- 13) treść mapy zasadniczej, stanowiącej podkład mapowy, na którym sporządzony został rysunek planu.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie, jest:

- 1) określenie zasad wykorzystania terenu w zakresie ustalonych funkcji, szczególnie związanych z rozbudową skansenu i wprowadzeniem usług z zakresu kultury oraz obsługi turystyki, przy uwzględnieniu występujących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych wynikających z położenia w granicach obszaru otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”, w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny (z eliminacją elementów dysharmonijnych) oraz uwarunkowań stanu istniejącego;
- 2) określenie zasad powiązań z podstawowym układem komunikacyjnym;
- 3) określenie zasad powiązań z istniejącą infrastrukturą techniczną.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Babice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
- 3) **tekście planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 1;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć ustalenie o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczoną symbolem literowym lub literowo cyfrowym, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych oraz rozbudowywanych budynków lub ich części, a na terenach ZP oraz UT1 także nowych altan, wiat, tablic informacyjnych oraz kubaturowych form upamiętnienia; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy gzymsów i dachów wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (np. schody, podesty, rampy i pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia, itp.); dopuszcza się możliwość nieznacznego przekroczenia tej linii w sytuacji docieplania istniejących budynków;
- 10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony dla wyznaczonego planem terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony planem jako przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach lub w sposób określony w uchwale;
- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – w rozumieniu przepisów odrębnych – w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 16) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, liczoną po obrysie jego ścian zewnętrznych;
- 17) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 18) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
 - a) budynków, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- b) obiektów małej architektury, wiat, altan, elementów galerii i wystaw terenowych oraz kubaturowych form upamiętnienia, mierzoną od poziomu przyległego terenu do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu małej architektury, wiaty, altany, elementu galerii i wystawy terenowej lub kubaturowej formy upamiętnienia, wysokość całkowitą pozostałych obiektów budowlanych na obszarze planu, o ile nie została ona określona w treści uchwały, należy dostosować odpowiednio do wymagań funkcjonalnych, użytkowych, technicznych i technologicznych tych obiektów uwzględniając aspekty krajobrazowe t.j. prymat zachowania ekspozycji dominanty wzgórza Lipowiec z ruinami zamku;
- 20) **dojazdach nie wydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oraz dojazdy, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek budowlanych, obiektów i urządzeń; przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
- 21) **publicznym ciągu pieszo – jezdnym** – należy przez to rozumieć ogólnodostępny urządzony pas terenu o powierzchni trwale lub częściowo utwardzonej przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów - bez poziomej segregacji ruchu;
- 22) **publicznym ciągu pieszo – rowerowym** - należy przez to rozumieć ogólnodostępny urządzony pas terenu o powierzchni trwale lub częściowo utwardzonej, przeznaczony dla ruchu pieszych i rowerów - bez poziomej segregacji ruchu względnie z segregacją ruchu wyłącznie za pomocą odpowiedniego oznakowania poziomego i pionowego lub rodzaju nawierzchni;
- 23) **dojściach pieszych, ścieżkach pieszych, ciągach pieszych** – należy przez to rozumieć przeznaczone dla ruchu pieszych urządzone dojścia, ścieżki i ciągi o powierzchni trwale lub częściowo utwardzonej;
- 24) **trasach pieszych** – należy przez to rozumieć wskazane informacyjnie na rysunku planu ciągi różnych rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, w tym turystycznego, na które składają się: wydzielone publiczne ciągi pieszo – jezdne KDX1, KDX2 i pieszo – rowerowe KX, chodniki w obrębie dróg publicznych, drogi niepubliczne o małym ruchu, ciągi i ścieżki piesze oraz drogi i ścieżki gruntowe;
- 25) **ścieżce gruntowej** – należy przez to rozumieć powstały na gruncie rodzimym w sposób naturalny spontaniczny (przez wydeptywanie) wąski pas terenu, często o nieregularnym przebiegu, stanowiący np. dojście do pól uprawnych, skrót pieszcy w terenach rolniczych i zieleni naturalnej, turystyczne powiązanie piesze na obrzeżach terenów rolniczych, itp.;
- 26) **ścieżce rowerowej** - należy przez to rozumieć wydzielone powierzchnie w przestrzeni ulicznej lub prowadzone i oznakowane w ramach jezdni przeznaczone dla ruchu rowerowego, albo samodzielne drogi rowerowe niezależne od układu drogowego;
- 27) **trasach rowerowych** – należy przez to rozumieć wskazany informacyjnie na rysunku planu ciąg różnych rozwiązań technicznych w zakresie ruchu rowerowego, na który składają się: ścieżki rowerowe oraz wydzielony publiczny ciąg pieszo – rowerowy KX;
- 28) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć dostępne powszechnie obszary takie jak: tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej niskiej, skwery, zieleńce, place, parkingi ogólnodostępne, drogi publiczne, publiczne ciągi pieszo – jezdne i pieszo – rowerowe oraz inne dostępne powszechnie miejsca służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, przede wszystkim stanowiące własność Gminy lub Skarbu Państwa;
- 29) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane obszary zieleni, obejmujące m.in. drzewa, krzewy, rabaty, trawniki, kwietniki, zieleń w pasach drogowych dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających publicznych ciągów pieszo – jezdnych i pieszo – rowerowych, itp., pełniące funkcje biologiczne i estetyczne albo jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej mającej dodatkowo charakter użytkowy (drzewa i krzewy owocowe, ogrody warzywne);
- 30) **zieleni urządzonej niskiej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane obszary zieleni, które wysokość nie przekracza 3,00m, obejmujące m.in. drzewa, krzewy, trawniki, rabaty, kwietniki, itp., pełniące funkcje biologiczne i estetyczne; Na terenie stanowiącym własność prywatną, szczególnie związanym z istniejącą zabudową mieszkaniową dopuszcza się zieleń użytkową (drzewa i krzewy owocowe, ogrody warzywne bez urządzeń typu inspekty, szklarnie);
- 31) **ogólnodostępnej zieleni urządzonej niskiej** - należy przez to rozumieć dostępne publicznie, w miarę zwarte przestrzennie, urządzone i utrzymywane zieleńce, pełniące funkcję wypoczynkowo - rekreacyjną

oraz biologiczną i estetyczną, w ramach których zieleni nie może przekraczać wysokości 3,00m, stanowiące własność Gminy lub Skarbu Państwa;

- 32) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć nieurządzone obszary zieleni naturalnej pełniące funkcje biologiczne, obejmującej niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy, rośliny zielne, itp.;
- 33) **zieleni nieurządzonej niskiej** – należy przez to rozumieć nieurządzone obszary zieleni naturalnej pełniące funkcje biologiczne, obejmującej niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy, rośliny zielne, itp., których wysokość nie przekracza 3,00m;
- 34) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
- 35) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 36) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 37) **istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowie zagrodowej lub istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową lub budynki zrealizowane, będące w realizacji lub te dla których uzyskano ważne w dniu wejścia w życie planu pozwolenia na budowę albo dla których do dnia wejścia w życie planu przyjęte zostało zgłoszenie robót budowlanych;
- 38) **tablicach informacyjnych** - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystyczno - orientacyjnej, a na wygrodzonych działkach istniejącego i planowanego skansenu oraz współczesnego programu kultury także systemu informacji związanej np. z ekspozycją, kierunkiem zwiedzania, lokalizacją sanitariatów, terminarzem koncertów, spotkań, imprez kulturalnych, itp.; do tablic informacyjnych nie zalicza się znaków w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 39) **szyldach** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy, zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, czasu dostępności lub grafikę określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności gospodarczej, albo część z tych elementów;
- 40) **skansenie architektury związanym z kulturą i tradycją regionu** - należy przez to rozumieć istniejące lub planowane muzeum etnograficzne na wolnym powietrzu, które ma na celu zaprezentowanie kultury i tradycji regionu (w tym dawnych grup etnicznych) gromadząc obiekty budownictwa wiejskiego np. zagrody chłopskie, obiekty budownictwa dworskiego, sakralnego, przemysłowego, itp. wraz z towarzyszącym wyposażeniem wewnątrz, sprzętem, narzędziami i wystrojem;
- 41) **skansenie** – należy przez to rozumieć skansen architektury związany z kulturą i tradycją regionu, o którym mowa w pkt 40;
- 42) **żywym skansenie** – należy przez to rozumieć rodzaj skansenu architektury związanego z kulturą i tradycją regionu, w którym dla ogólnego podniesienia atrakcyjności poznawczej kultury i tradycji oraz pełnego wykorzystania walorów obiektu stosuje się liczne działania i zabiegi, polegające m.in. na:
 - a) przywróceniu niektórym zabytkowym budynkom ich pierwotnej funkcji, np. prowadzenie gastronomii w zabytkowej karczmie, odprawianie nabożeństw religijnych w zabytkowym kościele, wykorzystanie powierzchni zabytkowych obiektów gospodarczych na pobyt czasowy zwierząt domowych, itp.,
 - b) prowadzeniu żywych lekcji historii np. z wykorzystaniem inscenizacji typowych prac codziennych w ogrodzie, polu, domu czy zagrodach hodowlanych, inscenizacji procesów wytwarzania towarów handlowych szczególnie rzemieślniczych przy użyciu tradycyjnych technik i narzędzi, itp.,
 - c) prowadzeniu różnych imprez kulturalnych nawiązujących do tradycji i kultury regionu np. imprez folklorystycznych, dożynek, itp.,

- d) wykorzystaniu niektórych gruntów rolnych wolnych od zabudowy dla prowadzenia tradycyjnych upraw, lub stosowaniu innych zabiegów i działań służących ożywieniu miejsca stosownie do jego charakteru i pełnionej funkcji;
- 43) **objektach skansenowych, budynkach skansenowych** – należy przez to rozumieć pochodzące z obszaru regionu obiekty, budynki stanowiące zabytki budownictwa. wiejskiego, dworskiego, sakralnego, przemysłowego, itp., składające się wraz z towarzyszącym im wyposażeniem wewnątrz, sprzętem i wystrojem na ekspozycję istniejącego i planowanego w obszarze opracowania skansenu architektury związanego z kulturą i tradycją regionu;
- 44) **altanach** – należy przez to rozumieć budowle ogrodowe lekkiej konstrukcji z ażurowymi ścianami, stanowiące osłonę przed słońcem i deszczem, służące biernej rekreacji i wypoczynkowi;
- 45) **wiatkach** – należy przez to rozumieć lekkie konstrukcje dachowe wsparte na słupach osłaniające np. miejsca postojowe samochodów osobowych, miejsca sprzedaży i promocji, grilowiska, paleniska, miejsca odpoczynku i konsumpcji turystycznej (tzw. wiaty turystyczne), itp.;
- 46) **garażach** – należy przez to rozumieć indywidualne miejsca postojowe samochodów, znajdujące się w budynku (garaże wolnostojące, garaże wbudowane);
- 47) **parkingach** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe samochodów urządzone na terenie;
- 48) **parkingach ogólnodostępnych** – należy przez to rozumieć dostępne powszechnie miejsca postojowe samochodów i/lub autokarów urządzone na terenie, służące obsłudze ruchu turystycznego i imprez kulturalnych związanych ze skansenem oraz współczesnym programem kultury, a także niektórych usług w obszarze opracowania, zgodnie z ustaleniami §14 ust. 2;
- 49) **parkingu komercyjnym** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe samochodów urządzone na terenie, realizowane przez prywatnych inwestorów w celu świadczenia odpłatnych usług parkingowych;
- 50) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe urządzone na terenie na podłożu trawiastym, których nawierzchnie stanowią ażurowe płyty lub kształtki betonowe umożliwiające wegetację traw o dobranym gatunku;
- 51) **plaszczyznach ekspozycji widokowej** – należy przez to rozumieć wskazane informacyjnie na rysunku planu plaszczyny, w tym przy ciągach komunikacyjnych, zapewniające ekspozycję widokową istniejących elementów krajobrazu naturalno - kulturowego (dotyczy szczególnie ekspozycji widokowej wzgórza Lipowiec z ruinami zamku);
- 52) **punkcie widokowym** – należy przez to rozumieć element zagospodarowania przestrzennego w formie miejsca, z którego rozciągają się interesujące widoki na okolicę, a także dostępne są wglądy na teren planowanego skansenu i jego charakterystyczne tarasowe ukształtowanie oraz buczynę na zboczu Lipowca, a poza okresem wegetacji zieleni także na ruiny Zamku Lipowiec;
- 53) **obszarze opracowania, obszarze planu, obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony granicami na rysunku planu, objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Podzamcze” w Babicach;
- 54) **współczesnym programie kultury** – należy przez to rozumieć współczesne obiekty i urządzenia kultury, o których mowa w §17 ust.1 pkt 1 lit.b;
- 55) **kubaturowych formach upamiętnienia** – należy przez to rozumieć istniejące i planowane kubaturowe formy uczczenia pamięci np. pomniki, głazy narzutowe wraz z tablicami upamiętniającymi, itp.;
- 56) **galeriach i wystawach terenowych** - należy przez to rozumieć galerie i wystawy urządzone na wolnym powietrzu;
- 57) **elementach galerii i wystaw terenowych** – należy przez to rozumieć przedmioty materialne będące ekspozycją (np. rzeźby, itp.) lub/i służące do prezentacji ekspozycji wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 58) **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babice** – należy przez to rozumieć dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babice” przyjęty uchwałą Nr VI/31/2003 Rady Gminy Babice z dnia 14 marca 2003r. z późniejszymi

zmianami (w tym zmianą dla przedmiotowego obszaru objętego planem, przyjętą uchwałą Nr XXXVII/263/2013 Rady Gminy Babice z dnia 24 maja 2013r.);

2. Nazwy ulic oraz inne nazwy własne przywołane w niniejszej uchwale lub opisane na rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące oraz stosowane wg stanu na dzień uchwalenia planu.

3. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; w miejscach gdzie na rysunku planu nie zostały wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy oraz dla obiektów budowlanych, których nie dotyczy nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku planu - obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych.

2. W zakresie niwelacji działek pod nowo realizowane budynki, ustala się:

- 1) nasypy: max. 1,00m;
- 2) wykopy: max. 1,00m.

3. W zakresie formy architektonicznej, kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych nowo realizowanych budynków, uwzględniając położenie obszaru objętego planem częściowo w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego i częściowo w granicach obszaru otuliny tego Parku, ustala się:

- 1) preferowany kształt bryły: horyzontalny;
- 2) preferowany rzut poziomy: prostokątny, wydłużony z dopuszczeniem ganków i podcieni;
- 3) dachy: dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych 37° - 45° z dopuszczeniem przyczółków, naczółków, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, a w przypadku terenu o symbolu UKT z kalenicą równoległą do publicznego ciągu pieszo – jezdnego KDX1 o kierunku W-Z; długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż $1/3$ długości całego dachu; dachy z wyraźnie akcentowaną linią okapu na maksymalnej wysokości 4,50m nad poziomem gruntu; minimalny wysięg okapu oraz wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,60m; obowiązuje jednorodność form dachu w ramach jednego budynku; dopuszcza się wprowadzanie daszków nad przybudówkami;
- 4) pokrycie dachów: dachówka lub inne materiały i elementy o fakturze dachówek;
- 5) lukarny: preferuje się wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych; obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku; ich łączna powierzchnia nie może przekraczać $1/3$ powierzchni dachu mierzonej w elewacji, a minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej 1,50m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 6) ściany budynków: wyraźne akcentowanie poziomów okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur ze szczególnym uwzględnieniem podziału na wysokość linii okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych i naczółkowych, względnie nawiązanie do tradycji ścian kamiennych w materiale, fakturze i artykulacji;
- 7) otwory drzwiowe: prostokątne o pionowej artykulacji;
- 8) otwory okienne: prostokątne o pionowej artykulacji, zdwojone w ścianach kalenicowych o drobnej artykulacji i symetrycznych podziałach stolarki; w kompozycji szczytu należy zachować symetrię rozmieszczenia otworów;
- 9) kolorystyka:
 - a) barwy dachu: ciemne w kolorach czerni, grafitu, szarości i brązu,

b) barwy elewacji: stonowane, zharmonizowane z dachem, nie kontrastujące z tłem krajobrazowym (zwłaszcza w ekspozycji lokalnej w widoku bliskim i dalekim), przy czym preferuje się kolory pastelowe z wykorzystaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych, kamiennych i murowanych); zakazuje się stosowania na elewacjach barw intensywnych i jaskrawych,

c) kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być stonowana z kolorystyką dachu.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą nowo wprowadzanych budynków skansenowych na teren o symbolu UK2.

5. W zakresie formy architektonicznej, kolorystyki oraz rodzaju materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych nowo realizowanych obiektów małej architektury, altan, wiat oraz elementów galerii i wystaw terenowych, uwzględniając położenie obszaru objętego planem częściowo w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego i częściowo w granicach obszaru otuliny tego Parku, ustala się:

- 1) stosowanie tradycyjnych materiałów konstrukcyjnych, np. drewno, kamień, żeliwo, itp.;
- 2) dachy: dwu albo wielospadowe o kącie nachylenia 37° - 45° ; dopuszcza się dachy o innym kształcie i formie, w tym kątach nachylenia na działkach współczesnego programu kultury t.j. nawiązujące kształtem i formą, w tym kątem nachylenia do dachów istniejących obiektów budowlanych tego programu;
- 3) pokrycie dachów: dachówka lub inne materiały i elementy o fakturze dachówek;
- 4) kolorystyka:
 - a) barwy dachu: ciemne w kolorach czerni, grafitu, szarości i brązu,
 - b) w przypadku zastosowania konstrukcji drewnianej – drewno w kolorze naturalnym lub brązu, dla konstrukcji żeliwnej – odcienie czerni i szarości,

6. W zakresie istniejących budynków, w rozumieniu §5 ust. 1 pkt 37, uwzględniając położenie obszaru objętego planem częściowo w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego i częściowo w granicach obszaru otuliny tego Parku, ustala się:

- 1) ich zachowanie z możliwością prowadzenia prac remontowych, przebudowy, a także rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i rozbiórki, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) dla zabytkowego budynku dworu z Drogini usytuowanego w terenie o symbolu UK1, dopuszcza się wyłącznie roboty budowlane związane z utrzymaniem budynku w należytym stanie technicznym,
 - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych na terenie o symbolu UT1 w obrębie płaszczyzny ekspozycji widokowej przy drodze wojewódzkiej nr 780;
 - c) rozbudowa istniejących budynków na terenach o symbolach UK1, UK2, UT2, z wyjątkiem zabytkowego budynku dworu z Drogini, o którym mowa w lit. a możliwa jest wyłącznie nie więcej niż o 20% obecnej powierzchni zajętej pod danym budynkiem, o ile nie zachodzą przypadki określone w lit. d, e i g,
 - d) jeżeli istniejące parametry wysokości budynków, wskaźniki intensywności zabudowy lub wskaźniki powierzchni zabudowy przekraczają wartości maksymalne ustalone w planie dopuszcza się ich zachowanie bez prawa zwiększenia,
 - e) jeżeli istniejące wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej są mniejsze niż wartości minimalne ustalone w planie dopuszcza się ich zachowanie bez prawa zmniejszenia,
 - f) dla budynków istniejących usytuowanych częściowo lub w całości poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (lecz inaczej niż to określono w lit. g) dopuszcza się remonty, rozbiórki, a także przebudowę i nadbudowę w linii istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i norm; w przypadku rozbudowy (powiększania powierzchni zabudowy) nakazuje się respektować wskazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - g) dla budynków istniejących usytuowanych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na cele komunikacji dopuszcza się wyłącznie roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należytym stanie technicznym oraz dostosowaniem wnętrza dla ewentualnych funkcji usługowych;

2) przy remontach, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków:

a) nakazuje się dla budynków, które posiadają intensywną lub jaskrawą kolorystykę elewacji albo dachy w odcieniach czerwieni, dostosowanie kolorystyki elewacji i dachów do wymogów określonych w ust. 3 pkt 9 lit. a i b;

b) dopuszcza się:

- dla budynków istniejących, których forma architektoniczna i zastosowane materiały wykończeniowe nie spełniają wymogów określonych w ust. 3 pkt 1-8 ich stopniowe dostosowywanie do tych wymogów względnie utrzymanie istniejącej formy i zastosowanych materiałów wykończeniowych;
- zastosowanie kształtu i kątów nachylenia dachu jak w stanie istniejącym, względnie dostosowanie kształtu i kątów nachylenia dachu do wymogów określonych w ust. 3 pkt 3,

7. W zakresie istniejących obiektów małej architektury, altan i wiat oraz kubaturowych form upamiętnienia, uwzględniając położenie obszaru objętego planem częściowo w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego i częściowo w granicach obszaru otuliny tego Parku, ustala się:

- 1) ich zachowanie z możliwością remontu, konserwacji, przebudowy (w tym przeniesienia), rozbiórki, a także zmiany kolorystyki z uwzględnieniem ust. 5 pkt 4;
- 2) jeżeli istniejące parametry wysokości obiektów małej architektury, altan, wiat czy kubaturowych form upamiętnienia przekraczają wartości maksymalne ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie bez prawa zwiększenia;
- 3) dla istniejących obiektów małej architektury, altan i wiat, które nie spełniają wymogów dotyczących pokrycia dachów i kolorystyki określonych w ust. 5 pkt 3 i 4 nakazuje się ich dostosowanie do tych wymogów, z uwzględnieniem spełnienia nakazu określonego w §8 ust. 2 pkt 5 lit c tiret 3.

8. W zakresie zasad grodzenia nieruchomości, ustala się:

1) zakaz realizacji nowych ogrodzeń:

- a) o wysokości przekraczającej 2,00m, a także wykonanych jako pełne, za wyjątkiem przypadku gdy wynika to z historycznych uwarunkowań w obrębie zabudowy skansenu,
- b) bliżej dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo - jezdnych oraz publicznego ciągu pieszo – rowerowego, niż na ich liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu,
- c) o barwach jaskrawych oraz kontrastujących z lokalnym krajobrazem i zabytkową zabudową,
- d) z betonowych elementów prefabrykowanych,

- 2) nakazuje się przy realizacji nowych ogrodzeń wzdłuż publicznych ciągów pieszo – jezdnych KDX1 o kierunku N-S oraz KDX2, cofnięcie w głąb działek względem linii rozgraniczającej tych ciągów, bram wjazdowych i wejściowych na działki umożliwiając postój pojazdu, a w przypadku wygrodzeń istniejących, które obecnie posiadają takie cofnięcia bram ich zachowanie przy remontach i przebudowie;
- 3) dla istniejących ogrodzeń pełnych rozlokowanych wzdłuż publicznego ciągu pieszo – jezdnego KDX1 o kierunku N-S, wskazane jest dokonanie stopniowej ich wymiany na ogrodzenia ażurowe przy okazji remontów i przebudowy; ustalenie to nie dotyczy istniejących wygrodzeń pełnych terenu dworu z Drogini;
- 4) dopuszcza się możliwość częściowego grodzenia względnie całkowitego nie wygradzania terenu UKT od strony publicznego ciągu pieszo – jezdnego KDX1 o kierunku W-Z;
- 5) przy realizacji nowych ogrodzeń i przebudowie istniejących obowiązuje zapewnienie warunków migracji drobnej fauny.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do występujących walorów krajobrazowych i walorów środowiska oraz uwarunkowań stwarzanych przez to środowisko, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności oraz występujących potrzeb przekształceń istniejącego mieszkalnictwa w kierunku usługowym związanym z obsługą turystyki.

2. Ukształtowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej, szczególnie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 780 oraz ulic Podzamcze i Parkowej, z uwzględnieniem ustaleń określonych w §8.

3. Spełnienie wymogów dotyczących zasad kształtowania zabudowy określonych w §6 oraz w Rozdziale 3 dla poszczególnych terenów.

4. Nakazuje się lokalizację elementów zagospodarowania o niskich walorach estetycznych jak kubły śmietnikowe przy usługach, w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, w miejscach nie eksponowanych widokowo z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo – jezdnych i pieszo - rowerowych, względnie zastosowanie przesłonięć takich niekorzystnych elementów fragmentem zieleni zimozielonej (np. żywopłot).

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. W kształtowaniu przestrzeni publicznej związanej z programem usług na obszarze objętym planem należy szczególnie uwzględnić, następujące tereny:

- 1) teren bezpośrednio przyległy do ul. Krakowskiej (droga wojewódzka nr 780), po jej północnej stronie;
- 2) tereny przyległe do publicznych ciągów pieszo – jezdnych KDX1 i KDX2 i publicznego ciągu pieszo - rowerowego KX, przebiegających m.in. w ciągu od ul. Parkowej do ul. Zamkowej i dalej w kierunku ul. Lipowieckiej, w tym punkt węzłowy przestrzeni publicznej na rozwidleniu ulic Podzamcze i Parkowej.

2. Ustala się następujące wymogi kształtowania przestrzeni publicznych, w tym dotyczące terenów określonych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji na całym obszarze objętym planem wszelkich reklam;
- 2) dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne na warunkach, określonych w pkt 3 i 4;
- 3) w odniesieniu do szyldów:
 - a) możliwość lokalizacji wyłącznie 1 szyldu na 1 prowadzoną na nieruchomości działalność gospodarczą, o powierzchni nie większej niż 1,50m², lokalizowanego na ogrodzeniu lub na elewacji frontowej budynku w obrębie parteru,
 - b) forma i kolorystyka szyldu musi harmonizować z otaczającym krajobrazem i zabytkową zabudową skansenu, przy zakazie stosowania kolorystyki jaskrawej,
 - c) zakazuje się lokalizacji szyldów na dachach, w formie tablic świetlnych i ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych, w formie malowanej na elewacjach budynków oraz w miejscach na budynku przesłaniających proporcje pomiędzy ścianami a przeszkleniami,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji szyldów kamiennych z grawerowaną treścią, szyldów z naturalnego drewna z treścią wypaloną oraz szyldów w formie kutek lub innych ozdobnych liter mocowanych na elewacjach budynków,
 - e) podświetlanie szyldów możliwe jest wyłącznie światłem o stałym ciepłym natężeniu;

4) w odniesieniu do tablic informacyjnych:

- a) zakazuje się ich lokalizacji w terenach oznaczonych symbolami ZL, LZ1, LZ2 oraz R,
- b) na wygrodzonych działkach istniejącego i planowanego skansenu oraz współczesnego programu kultury lokalizacja, ilość, wielkość, forma i kolorystyka tablic informacyjnych, w tym związanych z ekspozycją, kierunkiem zwiedzania, lokalizacją sanitariatów, terminarzem koncertów, spotkań, imprez kulturalnych, itp. - wg opracowania indywidualnego oraz w oparciu o szczegółowy projekt zagospodarowania,
- c) poza terenami, o których mowa w lit. a i b wielkość nowych tablic informacyjnych nie może przekraczać 4,00m², a ich sytuowanie podporządkowane ochronie przedpola dworu z Drogini oraz ochronie widokowej wzgórza Lipowiec z ruinami zamku może nastąpić wyłącznie w następujących lokalizacjach:
 - na terenach UKT, UT1, UT2, ZP - w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - na terenie KP – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu dróg publicznych,
 - w ramach lub przy istniejącym parkingu ogólnodostępnym po południowo –zachodniej stronie dworu z Drogini – teren UK1,
 - przy skrzyżowaniu ul. Podzamcze z ul. Parkową, w sposób nie przesłaniający istniejącej kapliczki,
 - przy skrzyżowaniu ul. Parkowej z ul. Zamkową,

- przy ul. Zamkowej w powiązaniu z lokalizacją punktu widokowego, w sposób nie przesłaniający widoków,

d) przy lokalizacji nowych tablic informacyjnych należy uwzględnić ustalenia określone w pkt 5 lit. c tiret 1 i 2;

5) nakaz:

a) uwzględnienia wymogów określonych w §6 i §7,

b) kształtowania przestrzeni publicznych z udziałem zieleni uzupełniającej zagospodarowanie z uwzględnieniem odpowiedniego jej komponowania z małą architekturą i oświetleniem,

c) zapewnienia wysokiej estetyki przestrzeni wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu publicznych ciągów pieszo – jezdnych, publicznego ciągu pieszo – rowerowego oraz na terenach UT1 i ZP, w tym poprzez spełnienie następujących zasad:

- mała architektura jak ławki, lampy oświetleniowe, kosze na śmieci i tablice informacyjne muszą wzajemnie ze sobą harmonizować pod względem formy, kolorystyki i zastosowanych materiałów oraz komponować się z zabytkową zabudową istniejącego i planowanego skansenu, przy uwzględnieniu wymogów określonych w §6 ust. 5 i 7,

- w przypadku gdy zachodzi potrzeba sytuowania kilku tablic informacyjnych o różnym charakterze w jednej lokalizacji np. przy skrzyżowaniach ciągów komunikacyjnych, dopuszcza się niestandardowe rozwiązania, w tym łączenie tablic w jednej wspólnej konstrukcji,

- nakazuje się odnowienie istniejącej wiaty zlokalizowanej na rozwidleniu ulic Podzamcze i Parkowej z przywróceniem jej kolorystyki naturalnego drewna, celem skomponowania z drewnianymi elementami kapliczki i deskowaniem zabytkowego dworu z Drogini; dopuszcza się możliwość likwidacji w/w wiaty względnie jej przeniesienia po odnowieniu w inne miejsce na obszarze planu,

d) zapewnienia w kształtowaniu przestrzeni związanej bezpośrednio z komunikacją kołową i pieszą rozwiązań, w tym technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu ograniczania uciążliwości lokalizowanych obiektów i urządzeń dla środowiska, ustala się:

1) zakaz realizacji na całym terenie nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych; wyjątek stanowią:

a) przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,

b) parkingi ogólnodostępne na terenach KP oraz UT1,

2) oddziaływanie prowadzonej działalności gospodarczej na środowisko nie może wykraczać poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska, a w szczególności nie może zagrażać środowisku przyrodniczemu rezerwatu przyrody „Lipowiec”;

3) nakaz ochrony przed polami elektromagnetycznymi związanymi z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, przez spełnienie wymogów dotyczących zasad budowy i lokalizacji urządzeń i sieci tej infrastruktury określonych w wymaganiach przepisów odrębnych oraz zasad określonych w §15.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego poza spełnieniem wymogu określonego w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 obowiązują ustalenia określone w §15 ust. 2 pkt 6.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i gleby, ustala się:

1) obowiązek ochrony warstwy próchnicznej gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

2) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami i położenia całego obszaru objętego planem w granicach obszaru regionu wodnego Górnej Wisły, ustala się:

1) zakaz:

- a) wprowadzania do ziemi ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych,
- b) rolniczego wykorzystania ścieków i osadów ściekowych,
- c) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się ścieków nie oczyszczonych do gruntu;

2) nakaz przestrzegania zasad gospodarki wodno – ściekowej i gospodarki odpadami określonych w §15 ust. 2 pkt 1-3 oraz pkt 8.

5. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

- 1) nakazuje się na działkach istniejącej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, która położona jest w strefie potencjalnej uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 780, zachowanie od strony tej drogi zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się dla poprawy komfortu akustycznego istniejącej i planowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, możliwość wprowadzania w budynkach zabezpieczeń technicznych obniżających uciążliwość akustyczną drogi wojewódzkiej nr 780 oraz ewentualnych okresowych imprez związanych z programem kultury;
- 3) poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZL należy traktować jak teren rekreacyjno – wypoczynkowy,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu, ustala się:

- 1) dla terenów położonych w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego i w granicach obszaru jego otuliny, obowiązuje:
 - a) uwzględnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zapewnienie ochrony krajobrazu naturalno – kulturowego wzgórza zamkowego z trwałą ruiną Zamku Lipowiec, poprzez spełnienie zasad określonych w pkt 3,
 - c) uwzględnienie ustaleń określonych w §6, §7 i §8 oraz w rozdziale 3 dla poszczególnych kategorii terenów;
- 2) dla terenów położonych w granicach obszaru otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”, obowiązuje zapewnienie ochrony środowiska przyrodniczego rezerwatu, poprzez:
 - a) zakaz realizacji w wyznaczonym granicami na rysunku planu pasie terenu oznaczonym symbolem „C1” o szerokości 50,00m nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej;
 - b) uwzględnienie ustaleń określonych w pkt 3 lit.d, ust. 1 pkt 2, ust. 7 pkt 2, w §6 ust. 8 pkt 5, w §15 ust. 2 pkt 2, 3, 6 i 8 oraz określonych w rozdziale 3 dla poszczególnych kategorii terenów;
- 3) dla ochrony widokowej wzgórza zamkowego z trwałą ruiną Zamku Lipowiec na obszarze objętym planem, wprowadza się następujące zasady:
 - a) wprowadzanie na teren o symbolu UK2, stanowiący przedpole wzgórza zamkowego wartościowych obiektów skansenowych wzbogacających treść widoków, należy poprzedzić szczegółową analizą oraz projektem zagospodarowania terenu określającym rozmieszczenie obiektów, w tym lokalizację ewentualnych obiektów o charakterze dominant uwzględniając prymat zachowania ekspozycji dominanty wzgórza Lipowiec z ruinami zamku,
 - b) nakazuje się:
 - przestrzeganie zasad kształtowania zabudowy określonych w §6 oraz rozdziale 3 dla poszczególnych kategorii terenów,

- zachowanie płaszczyzny ekspozycji widokowej przy drodze wojewódzkiej nr 780, przy obowiązku łagodzenia w obrębie tej płaszczyzny oddziaływania powierzchni istniejących i planowanych parkingów ogólnodostępnych za pomocą wprowadzania zakomponowanej zieleni urządzonej niskiej, szczególnie w obszarach bezpośrednio do nich przyległych oraz uwzględnienia ograniczeń i zakazów, określonych w §6 ust. 6 pkt 1 lit. b oraz w rozdziale 3 dla terenów ZP i UT1,
 - utrzymanie w obrębie płaszczyzny ekspozycji widokowej zlokalizowanej w sąsiedztwie ul. Harcerskiej, otwartej przestrzeni terenów rolniczych bez zabudowy, stanowiącej atrakcyjne wnętrze krajobrazowe zamknięte ścianami lasu i zadrzewień naprowadzające na górę Lipowiec,
 - przeciwdziałanie sukcesji naturalnej drzewostanu i krzewów na fragment usytuowany przy łuku ul. Zamkowej po jego zachodniej stronie zapewniający interesujące widoki w kierunku zachodnim, wgląd na teren planowanego skansenu i jego charakterystyczne tarasowe ukształtowanie, a także buczynę na zboczu Lipowca, a poza okresem wegetacji zieleni także na ruiny zamku - przy obowiązku zagospodarowania tego fragmentu terenu na cele punktu widokowego z wyposażeniem w małą architekturę, np. ławka, ławo - stół, kosz na śmieci, itp.,
 - podniesienie jakości odbioru wizualnego wzgórza Lipowiec z ruinami zamku od strony południowej obszaru planu, przez wprowadzenie w wyznaczonych granicach na rysunku planu obszarach oznaczonych symbolami „A1”, „A2” i „A3” zieleni wysokiej zimozielonej o zwartej strukturze względnie formowanej jako szpalery lub kępy, przesłaniającej niekorzystne lub agresywne elementy istniejącego zagospodarowania,
- c) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu w wyznaczonych granicach na rysunku planu obszarze oznaczonym symbolem „B1”, dla zachowania przesłonięć istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w widoku na wzgórzu Lipowiec z ruinami zamku od strony południowej obszaru planu; w przypadku konieczności wycinki w sytuacjach zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, choroby drzewostanu, lub sytuacjach losowych (np. wichury, pożary, itp.), obowiązuje zastąpienie usuniętej zieleni nową na tym obszarze,
- d) obowiązuje zachowanie ciągów widokowych szczególnie wzdłuż ulic Podzamcze, Parkowej i Zamkowej.

7. W zakresie zieleni, ustala się:

- 1) dążność do maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu, przy dopuszczeniu wycinki w przypadku kolizji z planowanym programem (w tym obiektami budowlanymi), oraz w innych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 lit. c;
- 2) wprowadzanie zieleni uzupełniającej zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniając w zakresie drzewostanu stosowanie wyłącznie gatunków rodzimych.

8. Obowiązuje uwzględnienie pozostałych zapisów zawartych w niniejszej uchwale.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Obiektem zabytkowym położonym na obszarze objętym planem jest usytuowany w południowej części terenu UK1 dwór z Drogini, związany z istniejącym skansenem – Muzeum Nadwiślański Park Etnograficzny w Wygiełzowie wpisane pod pozycją 104 do Państwowego Rejestru Muzeów; obowiązuje uwzględnienie zasad określonych w §6 ust. 6 pkt 1 lit. a i §17.

2. Teren UK2 wskazuje się dla rozbudowy, określonego w ust. 1 skansenu zgodnie z ustaleniami §18 i przy uwzględnieniu ustalenia określonego w §9 ust. 6 pkt 3 lit. a, przewidując jego docelową ochronę muzealną i etnograficzną.

3. Na pozostałym obszarze objętym planem brak obiektów zabytkowych (w tym ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków), stanowisk archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny i obszary górnicze.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Wisła I - Wisła II”; ze względu na podziemny charakter ewentualnej przyszłej eksploatacji i brak możliwości na obecnym etapie określenia jej zakresu - brak podstaw dla formułowania zakazów, nakazów i ograniczeń.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości objętych planem

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić warunki określone w ust. 2 i ust. 3.

2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek: 16,00m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 800,00m²;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo – jezdnych, publicznego ciągu pieszo - rowerowego i dojazdów nie wydzielonych nie może być mniejszy niż 60⁰ oraz nie większy niż 120⁰.

3. Ustalone w zmianie planu minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi publiczne, dojazdy nie wydzielone, publiczne ciągi pieszo – jezdne, publiczny ciąg pieszo - rowerowy, place, parkingi (w tym ogólnodostępne i komercyjne), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, kubaturowe formy upamiętnienia oraz podziałów mających na celu powiększenie działki sąsiedniej.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zagospodarowanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej podlega ograniczeniom, w tym:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wg §15 z uwzględnieniem zasad ochrony przed polami elektroenergetycznymi zgodnie z ustaleniami §9;
- 2) dla infrastruktury z zakresu zaopatrzenia w gaz zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych i normach.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie układu komunikacyjnego, ustala się:

- 1) obszar objęty planem obsługiwany będzie z istniejącego układu komunikacyjnego, który w tym obszarze stanowią:
 - a) ul. Krakowska jako droga klasy głównej KDG będąca drogą wojewódzką nr 780,
 - b) ul. Harcerska jako drogi klasy dojazdowej KDD1, KDD2,
 - c) ul. Podzamcze jako publiczny ciąg pieszo – jezdny KDX1,
 - d) ul. Zamkowa jako publiczny ciąg pieszo – jezdny KDX2,
 - e) ul. Parkowa jako publiczny ciąg pieszo – rowerowy KX;
- 2) powiązania zewnętrzne lokalnego układu komunikacyjnego, zapewnią:
 - a) droga wojewódzka nr 780 – ul. Krakowska - położona częściowo w obszarze objętym planem, zapewniająca obsługę zabudowy zlokalizowanej wzdłuż jej przebiegu, istniejącego i planowanego parkingu ogólnodostępnego na terenie UT1 oraz powiązanie z ul. Zamkową,
 - b) droga wojewódzka nr 781 - ul. Lipowiecka - położona poza obszarem objętym planem, zapewniająca powiązanie z ul. Harcerską i ul. Podzamcze;
- 3) dopuszcza się:

- a) uzupełnianie układu komunikacyjnego określonego w pkt 1 o dojazdy nie wydzielone, dojścia piesze, ciągi piesze, ścieżki piesze a także ścieżki rowerowe nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym określonym w Rozdziale 3 dla poszczególnych kategorii terenów,
 - b) poszerzenie istniejących powierzchni przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych w ramach linii rozgraniczających KDX1 na kierunku N-S i KDX2;
- 4) przy trasowaniu dojazdów nie wydzielonych:
- a) dopuszcza się wykorzystanie istniejących dojazdów gruntowych,
 - b) obowiązuje maksymalne dostosowanie do istniejącego zagospodarowania terenu, szczególnie obiektów kubaturowych,
 - c) szerokość pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych należy dostosować do potrzeb jednak nie mogą być one mniejsze niż to wynika z warunków określonych w przepisach odrębnych, w tym techniczno – budowlanych;
- 5) wymagane drogi pożarowe do budynków i innych obiektów budowlanych należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wykorzystaniu układu komunikacyjnego określonego w pkt 1 i 2, a także dojazdów nie wydzielonych;
- 6) zachowuje się istniejące szlaki turystyczne, z możliwością wyznaczania nowych.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej, sposobu realizacji parkingów oraz wskaźników bilansowania miejsc postojowych, ustala się:

1) zasady obsługi parkingowej obszaru objętego planem:

a) obsługę:

- istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- mieszkań wbudowanych dla obsługi i dozoru zabudowy usługowej,
- usług z zakresu zakwaterowania turystycznego jak pensjonaty, pokoje gościnne, kwatery prywatne, agroturystyka,
- usług ogrodnich,
- pracowników i dostawców usług, należy zapewnić w granicach działek własnych,

b) obsługę ruchu turystycznego związanego ze skansenem i współczesnym programem kultury oraz pozostałych usług w obszarze objętym planem, należy zapewnić w oparciu o:

- istniejący parking ogólnodostępny samochodów w terenie UK1 (po południowo – zachodniej stronie dworu z Drogini przy publicznym ciągu pieszo – jezdnią KDX1 o kierunku W-Z),
- istniejący i planowany parking ogólnodostępny samochodów i autokarów w terenie UT1,
- planowany parking ogólnodostępny samochodów w terenie KP,
- ewentualny planowany parking komercyjny w terenie UT2,

c) dopuszcza się:

- możliwość obsługi w granicach działek własnych innych usług niż określone w lit. a,
- dla funkcji usług zakwaterowania turystycznego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcji agroturystycznej w zabudowie zagrodowej, pensjonatów oraz pracowników usług, w przypadku braku możliwości zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych w granicach działek własnych, możliwość częściowego bilansowania tych miejsc (do 30% potrzeb) na istniejących i planowanych parkingach ogólnodostępnych lub na ewentualnym planowanym parkingu komercyjnym, o którym mowa w lit. b tiret 4,

d) zakazuje się:

- z wyjątkiem terenów KP oraz UT1 lokalizacji w obszarze objętym planem nowych parkingów ogólnodostępnych,

- rozbudowy istniejącego parkingu ogólnodostępnego samochodów w terenie UK1;
- realizacji w obszarze objętym planem nowych garaży, z wyjątkiem określonych w pkt 2 lit.a;

2) sposób realizacji parkingów:

- a) planowane parkingi (w tym komercyjny i ogólnodostępne), a także wszelkie inne planowane miejsca postojowe należy realizować jako terenowe (urządzone na terenie); dopuszcza się dla właścicieli nowo realizowanych usług na terenie UKT realizację jedno lub dwu stanowiskowych garaży wbudowanych w budynki usługowe – dla własnych potrzeb,
- b) zachowuje się istniejące parkingi (w tym ogólnodostępne), garaże wolnostojące i wbudowane oraz wszelkie inne istniejące miejsca postojowe;

3) wskaźniki bilansowania miejsc postojowych, wliczając miejsca w garażach:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej: min. 2mp/1 działkę,
 - b) dla mieszkań wbudowanych dla obsługi i dozoru zabudowy usługowej: min. 1mp/1 mieszkanie wbudowane,
 - c) dla usług zakwaterowania turystycznego, obejmujących pensjonaty, pokoje gościnne, kwatery prywatne a także agroturystykę: min. 1 mp / 4 łóżka,
 - d) dla pracowników usług: min. 1mp/5 zatrudnionych,
 - e) dla dostawców usług: min. 1mp/1 działkę,
 - f) dla usług ogrodniczych: obsługa jest zapewniona w granicach działki własnej poza obszarem objętym planem,
 - g) w przypadku podjęcia decyzji o zapewnieniu obsługi w granicach działek własnych dla pozostałych usług, należy zabezpieczyć wskaźnik: min. 1mp/40m² pow. użytk. w usługach oraz 1mp/1 miejsce handlowe na placu targowym;
- 4) w zakresie określonych w pkt 3 miejsc postojowych, nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady ogólne dotyczące wszystkich elementów infrastruktury technicznej terenu:

- 1) możliwość wykorzystania istniejących obiektów, urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej przy utrzymaniu ich lokalizacji i przebiegu;
- 2) dopuszcza się, z uwzględnieniem zasad, o których mowa w pkt 3 oraz przepisów odrębnych i norm:
 - a) remonty, modernizację, przebudowę, rozbudowę i korektę średnic,
 - b) zmianę przebiegu sieci,
 - c) zmianę sieci napowietrznych na doziemne,
 - d) likwidację obiektów, sieci i urządzeń;
- 3) zasady prowadzenia nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
 - a) w obrębie lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo – jezdnych, publicznego ciągu pieszo – rowerowego, a także w obrębie lub wzdłuż dojazdów nie wydzielonych; prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi tych dróg,

- b) innymi trasami w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania lub zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu oraz w dostosowaniu do warunków terenowych i istniejącego zainwestowania;
- 4) możliwość uściślenia lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na etapie wydawania decyzji administracyjnych lub zgłoszenia robót budowlanych dla poszczególnych inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, w tym związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące poszczególnych systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę pitną:**

- a) system zaopatrzenia w wodę ma zapewnić odbiorcom wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dostawę wody z istniejących wodociągów oraz poprzez ich rozbudowę, w oparciu o istniejące ujęcia głębinowe wody na terenie gminy – Potroście- Babice lub poza terenem gminy – Źródła gm. Alwernia,
- c) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

2) w zakresie **odprowadzenia ścieków:**

- a) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków w oparciu o rozbudowę istniejącego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków i budowę systemu kanalizacyjnego związanego z istniejącą oczyszczalnią w gminie Zator (miejscowość Podolsze),
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamba);

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz drenażowych do kanalizacji opadowej (po jej wykonaniu),
- b) do czasu budowy kanalizacji opadowej, dopuszcza się:
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzenie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - odwodnienie drogi wojewódzkiej za pomocą rowów otwartych bądź innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy odprowadzaniu wód opadowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów (w tym ogólnodostępnych), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w oparciu o istniejącą na obszarze planu infrastrukturę elektroenergetyczną oraz budowę nowych elementów liniowych i stacyjnych,
- b) ze względów krajobrazowych obowiązuje realizacja nowych elementów liniowych w wykonaniu kablowym, a także przebudowa istniejących na obszarze planu linii napowietrznych na doziemne,
- c) dopuszcza się:
 - utrzymanie i realizację linii napowietrznych wyłącznie w uzasadnionych warunkami technicznymi przypadkach,
 - możliwość wymiany słupów i przewodów napowietrznych dla istniejących obiektów,
 - wykorzystanie jako źródeł energii: energii słonecznej, energii ciepła ziemi, o mocy nie przekraczającej 100 kW,

d) realizację nowych stacji transformatorowych SN/nN z uwzględnieniem następujących zasad:

- w obszarze objętym planem wskazana jest realizacja stacji wbudowanych; dopuszcza się stacje wolnostojące, w tym słupowe pod warunkiem ich wkomponowania w krajobraz, np. z wykorzystaniem istniejącej rzeźby terenu, efektu tła, istniejącej zieleni jako maskującej, itp.;
- realizacja stacji transformatorowej wolnostojącej wymagać będzie zapewnienia terenu o powierzchni ok. 20,00m² a słupowej ok. 6,00m²,
- obowiązuje zapewnienie dojazdu do stacji transformatorowych;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- a) zaopatrzenie w gaz należy oprzeć na istniejącym gazociągu średnioprężnym Dn 110 wykonanym z rur PE oraz Dn 40 wykonanym z rur stalowych z możliwością rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb,
- b) zakaz stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
- c) dopuszcza się w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów budowę nowych sieci gazowych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i lokalne źródła ciepła, z zastosowaniem nowoczesnych technologii gwarantujących wysoką sprawność energetyczną i wysoką efektywność ekologiczną (niski wskaźnik emisji),
- b) dopuszcza się wykorzystanie jako źródeł energii: energii słonecznej, energii ciepła ziemi, o mocy nie przekraczającej 100 kw;

7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:

- a) rozwój infrastruktury w oparciu o istniejącą sieć infrastruktury telekomunikacyjnej, z możliwością jej remontów, modernizacji, rozbudowy, przebudowy i realizacji nowej w dostosowaniu do potrzeb, przy uwzględnieniu ograniczeń określonych w lit. b,
- b) ze względów uwarunkowań krajobrazowych obowiązują:
 - realizacja nowych elementów liniowych w wykonaniu kablowym,
 - przebudowa istniejących na obszarze planu linii napowietrznych na doziemne,
 - zakaz lokalizacji w całym obszarze objętym planem wież i masztów telekomunikacyjnych; dopuszcza się maszty przekaźnikowe wyłącznie w sytuacji, gdy jest wymagane poszerzenie zasięgu odbioru, a nie ma już istniejącego masztu, na którym można umieścić przekaźnik; lokalizacja masztów warunkowana jest odpowiednim wkomponowaniem w krajobraz (uwzględniając wysokie walory krajobrazowe wzgórze Lipowiec z ruinami zamku) oraz wykluczeniem miejsc położonych na płaszczyznach ekspozycji widokowej wskazanych informacyjnie na rysunku planu; wskazane jest grupowanie przekaźników różnych operatorów na jednym maszcie.

8) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w nawiązaniu do funkcjonujących systemów w obszarze gminy Babice z uwzględnieniem Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego oraz segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,
- b) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo – jezdnych, publicznego ciągu pieszo – rowerowego, dojazdów nie wydzielonych, z jednoczesnym uwzględnieniem zasady określonej w §7 ust. 4,
- c) dopuszcza się możliwość wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów,
- d) zakaz:
 - zbierania, przetwarzania i magazynowania w celu przetwarzania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - budowy składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

1. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem:

- 1) organizacji placu budowy (wraz z elementami jego zagospodarowania) dla realizacji inwestycji ustalonych w planie;
- 2) namiotów na terenie ZP na czas organizowania imprez kulturalnych, targowych, wystawienniczych, itp.

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie utrzymuje się dotychczasowe wykorzystanie działek.

Rozdział 3.**Przepisy szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad i warunków ich zagospodarowania**

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK1 – Teren zabudowy usługowej z zakresu kultury**, o powierzchni 3,38 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) skansen architektury, związany z kulturą i tradycją regionu,
 - b) współczesne obiekty i urządzenia kultury obejmujące:
 - amfiteatr,
 - zorganizowane miejsca spotkań na wolnym powietrzu,
 - galerie i wystawy terenowe, wraz z niezbędnym zapleczem gospodarczym, technicznym i sanitarnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) funkcje usługowe w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakresu:
 - zakwaterowania turystycznego, obejmującego pokoje gościnne i kwatery prywatne,
 - gastronomii związanej z zakwaterowaniem turystycznym,
 - kultury obejmującej m.in. galerie wolnych zawodów, pracownie rękodzielnictwa ludowego i artystycznego, pracownie malarstwa artystycznego, wydawnictwa turystyczne, itp.,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) altany, wiaty,
 - e) zieleń urządzonej,
 - f) zadrzewienia,
 - g) adaptacja istniejącej zieleni leśnej,
 - h) dojazdy nie wydzielone,
 - i) dojścia piesze, ścieżki piesze,
 - j) garaże, parkingi, parkingi ogólnodostępne,
 - k) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu UK1, położonego w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego i w granicach obszaru jego otuliny, a także w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%,

- d) wskaźniki bilansowania miejsc postojowych, zasady obsługi parkingowej i sposób realizacji parkingów wg §14 ust. 2,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków: max. 9,00m,
 - dla obiektów małej architektury, altan, wiat oraz elementów galerii i wystaw terenowych: na działkach współczesnego programu kultury max. 5,00m, na pozostałych działkach max. 3,50m;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 3) istniejącą na terenie zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodzinną przeznacza się do zachowania; zakres możliwych robót budowlanych przy tej zabudowie określa §6 ust. 6 i 7;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji:
 - na terenie nowych budynków,
 - altan i wiat w obrębie działek, na których usytuowany jest zabytkowy budynek dworu z Drogini,
 - b) rozbudowy istniejącego parkingu przylegającego bezpośrednio do zabytkowego budynku dworu z Drogini oraz budowy nowych parkingów na działkach tego dworu;
- 5) dopuszcza się:
 - a) wykorzystanie części pomieszczeń w zabytkowym budynku dworu z Drogini na cele konferencyjne, koncertowe, administracyjne lub inne cele o zbliżonym charakterze stosownym do miejsca, zabytkowego wnętrza i wyposażenia,
 - b) rozbudowę istniejącego współczesnego programu kultury, w zakresie miejsc spotkań na wolnym powietrzu oraz galerii i wystaw terenowych, w tym na działkach sąsiednich lub ich częściach aktualnie wolnych od zainwestowania, w przypadku ich pozyskania na ten cel - w oparciu o szczegółowy projekt zagospodarowania terenu,
 - c) na działkach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmianę obecnej funkcji budynków lub poszczególnych pomieszczeń w budynkach na funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b;
- 6) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6;
- 7) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK2 - teren zabudowy usługowej z zakresu kultury o powierzchni 7,25 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe: skansen architektury, związany z kulturą i tradycją regionu wraz z niezbędnym zapleczem gospodarczym, technicznym i sanitarnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - c) funkcje usługowe w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakresu:
 - zakwaterowania turystycznego, obejmującego pokoje gościnne i kwatery prywatne,
 - gastronomii związanej z zakwaterowaniem turystycznym,
 - d) funkcja agroturystyczna w istniejącej zabudowie zagrodowej,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) altany, wiaty,
 - g) uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, łąki, pastwiska - szczególnie w ramach zagospodarowania skansenu,

- h) zieleń urządzona,
- i) zieleń nieurządzona,
- j) zadrzewienia,
- k) dojazdy nie wydzielone,
- l) dojścia piesze, ciągi piesze, ścieżki piesze,
- m) parkingi, garaże,
- n) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu UK2, położonego w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego i w granicach obszaru jego otuliny, a także w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: dla skansenu 50%, na pozostałym terenie min. 40%,
- d) wskaźniki bilansowania miejsc postojowych, zasady obsługi parkingowej i sposób realizacji parkingów wg §14 ust. 2,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków skansenowych - nie ustala się, z zastrzeżeniem §9 ust. 6 pkt 3 lit. a,
 - dla pozostałych budynków: max 9,00m,
 - dla obiektów małej architektury, altan, wiat: max. 3,50m;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;

3) istniejącą na terenie zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową przeznacza się do zachowania; zakres możliwych robót budowlanych przy tej zabudowie określa §6 ust. 6 i 7;

4) zakazuje się lokalizacji na terenie innych nowych budynków niż budynki skansenowe;

5) nakazuje się w zakresie zagospodarowania planowanego skansenu:

- a) harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz nowych budynków skansenowych z uwzględnieniem §9 ust. 6 pkt 3 lit.a,
- b) ukształtowanie terenu odzwierciedlającego kulturową formę jego użytkowania - rozłogi pól, tarasowanie, pasma wysokich miedz, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz inne cechy dziedzictwa naturalnych form ukształtowania i pokrycia terenu;

6) dopuszcza się:

- a) możliwość podniesienia atrakcyjności turystycznej planowanego skansenu poprzez przyjęcie formy żywego skansenu,
- b) wprowadzenie na terenie planowanego skansenu niewielkiego zbiornika wodnego,
- c) na działkach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej zmianę obecnej funkcji budynków lub poszczególnych pomieszczeń w budynkach na funkcje usługowe, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c i lit.d,

7) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6;

8) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKT - teren zabudowy usługowej z zakresu kultury i turystyki o powierzchni 1,87 ha:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki i urządzenia usługowe związane bezpośrednio lub pośrednio z programem skansenu i usługami z zakresu kultury regionalnej oraz promocją lokalnej sztuki ludowej, rękodzielnictwa, wyrobów rzemieślniczych i przetwórstwa rolnego wraz ze sprzedażą,
- b) budynki i urządzenia usług turystycznych, z funkcjami:
 - informacji turystycznej,
 - rejestracji obiektów i miejsc noclegowych,
 - usług przewodnickich (przewodników turystycznych),
 - usług pamiątkarskich,
 - wypożyczania sprzętu rekreacyjno – turystycznego np. rowerów (wypożyczalnie obsługowe lub bezobsługowe), rolek, sprzętu do nordic walking, itp.,
 - gastronomii np. kawiarnie, koktajl - bary, winiarnie, itp.,
 - wydawnictw turystycznych z obszaru regionu,
 - zakwaterowania turystycznego - pensjonaty, wraz z niezbędnym zapleczem gospodarczym, technicznym i sanitarnym;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) plac targowy wyrobów sztuki, rzemiosła i rolniczego przetwórstwa regionalnego,
- b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) funkcja usługowa w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakresu:
 - zakwaterowania turystycznego, obejmującego pokoje gościnne i kwatery prywatne,
 - gastronomii związanej z zakwaterowaniem turystycznym,
- d) mieszkania wbudowane dla obsługi i dozoru zabudowy usługowej,
- e) obiekty małej architektury,
- f) altany, wiaty,
- g) zieleń urządzona,
- h) dojazdy nie wydzielone,
- i) dojścia piesze,
- j) garaże, parkingi,
- k) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- l) usługi ogrodnicze na działce ewidencyjnej nr 783/2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu UKT, położonego w granicach obszaru otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego:

1) parametry i wskaźniki wykorzystania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,4,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 40%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%,
- d) wskaźniki bilansowania miejsc postojowych, zasady obsługi parkingowej i sposób realizacji parkingów, wg §14 ust. 2,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków: max. 9,00m i nie więcej niż 1,5 kondygnacji nadziemnej wliczając poddasze użytkowe,

- dla obiektów małej architektury, altan i wiat: max. 3,50m;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 3) istniejącą na terenie zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodzinną przeznacza się do zachowania; zakres możliwych robót budowlanych przy tej zabudowie określa §6 ust. 6 i 7;
- 4) zakazuje się lokalizacji na terenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) mieszkania wbudowane dla obsługi i dozoru mogą być lokalizowane wyłącznie w budynkach usługowych przeznaczenia podstawowego i nie mogą przekroczyć 35% powierzchni użytkowej tego budynku;
- 6) dopuszcza się na działkach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmianę funkcji budynków lub poszczególnych pomieszczeń w budynkach na cele usługowe, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 2 lit.c;
- 7) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6;
- 8) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT1 – teren obsługi ruchu turystycznego, o powierzchni 1,13 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) parkingi ogólnodostępne samochodów i autokarów,
 - b) budynki i urządzenia usług turystycznych, z funkcjami:
 - informacji turystycznej,
 - rejestracji obiektów i miejsc noclegowych,
 - usług przewodnickich (przewodników turystycznych),
 - usług pamiątkarskich,
 - wypożyczania sprzętu rekreacyjno – turystycznego np. rowerów (wypożyczalnie obsługowe lub bezobsługowe), rolek, sprzętu do nordic walking, itp.,
 - gastronomii obejmującej: małą gastronomię, niewielkie kawiarnie i koktail - bary, wraz z niezbędnym zapleczem gospodarczym i sanitarnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) funkcja usługowa w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakresu:
 - zakwaterowania turystycznego obejmującego pokoje gościnne i kwatery prywatne,
 - gastronomii związanej z zakwaterowaniem turystycznym,
 - c) urządzenia parkingowe,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) altany, wiaty,
 - f) zieleń urządzone niska,
 - g) dojazdy nie wydzielone,
 - h) dojścia piesze, ciągi piesze, ścieżki piesze,
 - i) garaże, parkingi (dla obsługi zabudowy i funkcji, o których mowa w lit. a i b),
 - j) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu UT1 położonego w granicach obszaru otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego:

1) parametry i wskaźniki wykorzystania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy na działkach planowanej zabudowy usług turystycznych: 0,01- 0,3,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy na działkach planowanej zabudowy usług turystycznych: max. 30%, przy czym powierzchnia poszczególnych budynków usług turystycznych nie może przekroczyć 100,00m²,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - na działkach planowanej zabudowy usług turystycznych oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 40%,
 - na pozostałym terenie: min. 15%,
- d) wskaźniki bilansowania miejsc postojowych, zasady obsługi parkingowej i sposób realizacji parkingów, wg § 14 ust. 2,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków: max. 7,00m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna w przypadku budynków usług turystycznych,
 - dla obiektów małej architektury, altan i wiat: max. 3,50m;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;

3) istniejącą na terenie zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodziną przeznacza się do zachowania; zakres możliwych robót budowlanych przy tej zabudowie określa §6 ust. 6 i 7;

4) zakazuje się lokalizacji na terenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nowych budynków na działkach w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) dopuszcza się:

- a) w przypadku rezygnacji z realizacji nowych budynków usług turystycznych lub w przypadku rozbiórki istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykorzystanie tych powierzchni dla potrzeb parkingowych,
- b) możliwość realizacji parkingu ogólnodostępnego lub jego części jako parkingu zielonego,
- c) na działkach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmianę funkcji budynków lub poszczególnych pomieszczeń w budynkach na cele usługowe, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b,
- d) niezależnie od kategorii zieleni ustalonej w ust. 1 pkt 2 lit. f, zachowanie istniejącej zieleni wysokiej występującej na terenie, a także wprowadzenie nowej zieleni wysokiej w wyznaczonym granicami na rysunku planu obszarze o symbolu „A2”, dla spełnienia wymogu określonego w §9 ust. 6 pkt 3 lit. b tiret 5;

6) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6;

7) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT2 – teren obsługi ruchu turystycznego, o powierzchni 0,40 ha:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki i urządzenia usług turystycznych, z funkcjami:
 - informacji turystycznej,
 - rejestracji obiektów i miejsc noclegowych,
 - usług przewodnickich (przewodników turystycznych),
 - usług pamiątkarskich,

- wypożyczania sprzętu rekreacyjno – turystycznego np. rowerów (wypożyczalnie obsługowe lub bezobsługowe), rolek, sprzętu do nordic walking, itp., wraz z niezbędnym zapleczem gospodarczym i sanitarnym,

b) usługi małej gastronomii na wolnym powietrzu np. rożen, grill, itp.,

c) pole biwakowe z niezbędnym zapleczem;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) funkcja usługowa w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z zakresu:

- zakwaterowania turystycznego, obejmującego pokoje gościnne i kwatery prywatne,

- gastronomii związanej z zakwaterowaniem turystycznym,

c) obiekty małej architektury,

d) altany, wiaty,

e) zieleń urządzonej,

f) dojazdy nie wydzielone,

g) dojścia piesze, ścieżki piesze,

h) garaże, parkingi, parking komercyjny,

i) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu UT2, położonego w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, a także w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

1) parametry i wskaźniki wykorzystania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy na działkach planowanej zabudowy usług turystycznych: 0, 01- 0,3,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy na działkach planowanej zabudowy usług turystycznych: max. 30%, przy czym powierzchnia poszczególnych budynków usług turystycznych nie może przekroczyć 100,00m²,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%,

d) wskaźniki bilansowania miejsc postojowych, zasady obsługi parkingowej i sposób realizacji parkingów, wg §14 ust. 2,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków: max. 7,00m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna w przypadku budynków usług turystycznych,

- dla obiektów małej architektury, altan i wiat: max. 3,50m;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;

3) istniejącą na terenie zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodziną przeznacza się do zachowania; zakres możliwych robót budowlanych przy tej zabudowie określa §6 ust. 6 i 7;

4) zakazuje się lokalizacji na terenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) dopuszcza się:

a) na działkach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmianę funkcji budynków lub poszczególnych pomieszczeń w budynkach na cele usługowe, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a i pkt 2 lit. b,

b) możliwość realizacji na części terenu przyległej do drogi dojazdowej KDD1 parkingu komercyjnego;

6) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6;

7) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP – teren parkingu ogólnodostępnego, o powierzchni 0,20 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking ogólnodostępny samochodów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) urządzenia parkingowe,
 - c) adaptacja części istniejącej zieleni leśnej,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) dojazdy nie wydzielone,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu o symbolu KP, położonego w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, a także w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

- 1) wysokość zabudowy: dla obiektów małej architektury max. 3,50m,
- 2) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i lit e nie może przekraczać 20% terenu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość adaptacji części istniejącej zieleni leśnej w zależności od przyjętej powierzchni parkingowej i sposobu rozlokowania miejsc parkingowych,
 - b) możliwość realizacji parkingu ogólnodostępnego jako parkingu zielonego;
- 4) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP – teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej niskiej, o powierzchni 1,48 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępna zieleń urządzona niska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury obejmujące: ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, piaskownice, huśtawki, wodotryski,
 - b) altany, wiaty,
 - c) kubaturowe formy upamiętnienia,
 - d) tymczasowe urządzenia obejmujące namioty sytuowane na czas organizowania imprez kulturalnych, targowych, wystawienniczych itp.,
 - e) dojścia piesze, ciągi piesze, ścieżki piesze, ścieżki rowerowe,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) niepubliczna zieleń urządzona i nieurządzona niska w ramach działek prywatnej własności (z uwzględnieniem zapisu §5 ust. 1 pkt. 30).

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu o symbolu ZP, położonego w granicach obszaru otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów małej architektury oraz kubaturowych form upamiętnienia: max. 2,00m;

- b) dla altan i wiat: max. 3,50m,
- 2) istniejące na terenie obiekty małej architektury, określone w ust. 1 pkt 2 lit. a, a także altany, wiaty i kubaturowe formy upamiętnienia pozostawia się do zachowania; zakres możliwych robót przy w/w oraz pozostałe zasady określa §6 ust. 7;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji:
 - na terenie budynków,
 - altan, wiat oraz kubaturowych form upamiętnienia poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) wprowadzania na teren zieleni wysokiej, w tym zadrzewień, z wyjątkiem określonym w pkt 4,
- 4) dopuszcza się niezależnie od kategorii zieleni ustalonej w ust. 1 pkt 1, zachowanie istniejącej zieleni wysokiej występującej na terenie, a także wprowadzenie nowej zieleni wysokiej w wyznaczonych granicach na rysunku planu obszarach o symbolach „A1” i „A2”, dla spełnienia wymogu określonego w §9 ust. 6 pkt 3 lit. b tiret 5;
- 5) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit.a-c nie może przekraczać 35% terenu;
- 6) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 24. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R – teren rolniczy**, o powierzchni 0,86 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) uprawy polowe,
 - b) rolnicze użytki zielone;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń nieurządzona niska,
 - b) zadrzewienia,
 - c) drogi gruntowe,
 - d) ścieżki gruntowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu o symbolu R, położonego w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, a także w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

- 1) zakazuje się:
 - a) zalesiania terenu,
 - b) wprowadzania zabudowy; zakaz nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zieleni, ustala się:
 - a) zieleń nieurządzoną niską dopuszcza się wyłącznie w obszarach nie związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej np. na miedzach, itp.,
 - b) istniejącą zieleń wysoką, w tym zadrzewienia pozostawia się do zachowania z zakazem wprowadzania nowej zieleni wysokiej,
- 3) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 25. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL – teren lasu**, o powierzchni 0,60 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dolesienia,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, istniejące oraz nowe nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu o symbolu ZL, położonego w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, a także w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **LZ1 i LZ2 – tereny zadrzewień**, o powierzchni: LZ1- 0,21 ha, LZ2 -0,04 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów o symbolach LZ1 i LZ2, położonych w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, a także w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
- 2) dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 27. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG – teren drogi publicznej klasy głównej**, o powierzchni 0,10 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi i ulice publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) ciągi piesze,
 - e) ścieżki rowerowe.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu o symbolu KDG, położonego w granicach obszaru otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego:

- 1) w obszarze planu ustala się część pasa drogowego szerokości 4,50m zgodnie z rysunkiem planu, z całkowitej szerokości w liniach rozgraniczających 25,00m;
- 2) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi głównej, obejmujące:
 - a) jezdnię dwukierunkową o dwóch pasach ruchu,
 - b) chodnik jednostronny;
- 3) warunkiem lokalizacji elementów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, c i e jest dostosowanie ich do skali oraz wymogów przeznaczenia podstawowego, w tym do warunków bezpieczeństwa ruchu oraz spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 28. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1 i KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, o powierzchni KDD1 - 0,02 ha, KDD2 - 0,09 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi i ulice publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) ciągi piesze,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów o symbolach KDD1 i KDD2, położonych w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, w granicach obszaru otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach obszaru otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

- 1) w obszarze planu ustala się część pasa drogowego KDD1 oraz część pasa drogowego KDD2, szerokości:
 - a) KDD1 – 2,50m zgodnie z rysunkiem planu, z całkowitej szerokości w liniach rozgraniczających: 10,00m,
 - b) KDD2 - 7,55m zgodnie z rysunkiem planu, z całkowitej szerokości w liniach rozgraniczających: 10,00m;
- 2) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie dróg dojazdowych;
- 3) warunkiem lokalizacji elementów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i d jest dostosowanie ich do skali oraz wymogów przeznaczenia podstawowego, w tym do warunków bezpieczeństwa ruchu oraz spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDX1 i KDX2 – tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych**, o powierzchni KDX1 – 0,39 ha, KDX2 – 0,27 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo - jezdne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) ścieżki rowerowe.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów o symbolach KDX1 i KDX2, położonych w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, w granicach obszaru otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach obszaru otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) KDX1 na kierunku N-S - 7,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDX1 na kierunku W-Z – 9,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) KDX2 – 7,00m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 30. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX – teren publicznego ciągu pieszo - rowerowego**, o powierzchni 0,23 ha :

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo - rowerowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty małej architektury,
- b) zieleń urządzona,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu o symbolu KX, położonego w granicach obszaru otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego i w granicach obszaru otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 9,00m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się ruch kołowy dla dojazdu:
 - a) związanego z obsługą i utrzymaniem w należytym stanie technicznym obiektów skansenowych na terenie UK2,
 - b) służb porządkowych, ratowniczych i innych służb gminnych;
- 3) dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ogólne i odnoszące się do całego obszaru objętego planem, określone w Rozdziale 1 i Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 31. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów o symbolach UK1, UK2, UKT – w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) dla terenów o symbolach UT1, UT2 - w wysokości 20% (słownie: dwadzieścia procent);
- 3) dla pozostałych terenów - 10% (słownie: dziesięć procent).

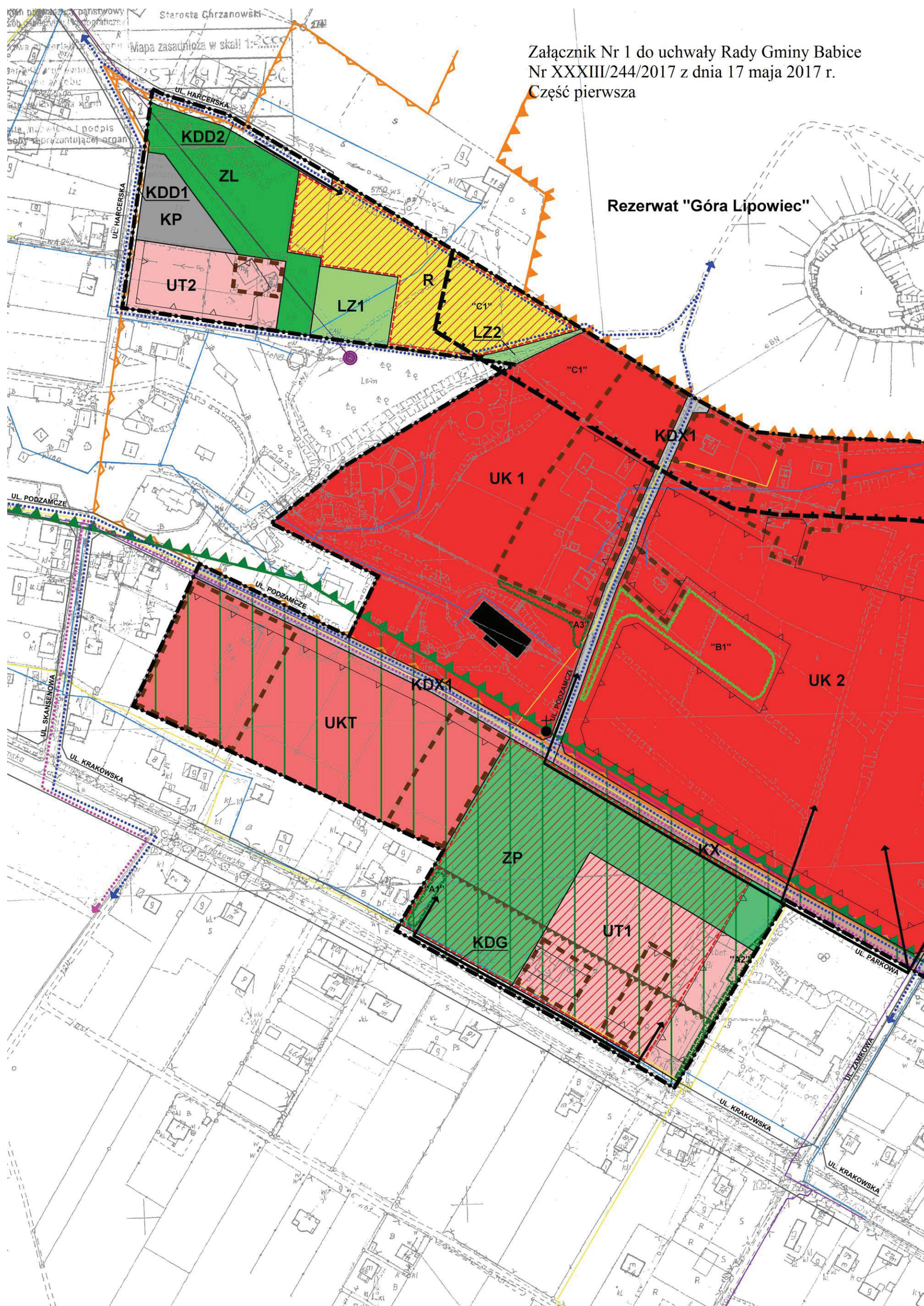
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Babice.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Babice.

Przewodniczący Rady Gminy Babice
Tadeusz Biel

Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Gminy Babice
Nr XXXIII/244/2017 z dnia 17 maja 2017 r.
Część pierwsza

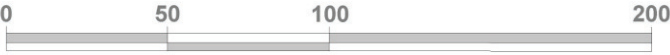


Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Gminy Babice
Nr XXXIII/244/2017 z dnia 17 maja 2017 r.
Część druga

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE
„PODZAMCZE” W BABICACH

RYSunek PLANU – ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII/244/2017
RADY GMINY BABICE Z DNIA 17 MAJA 2017R.

SKALA 1: 1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

Oznaczenia formalne:

granicę obszaru objętego planem

Oznaczenia ustaleń planu:

linie rozgraniczające tereny różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

granicę obszarów „A1”, „A2”, „A3”, w obrębie których wymagane jest nasadzenie zieleni wysokiej zimozielonej

granicę obszaru „B1”, w obrębie którego zakazana jest wycinka istniejącego drzewostanu

granicę pasa terenu „C1” wyłączonego z realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej;

Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:

- UK1, UK2 tereny zabudowy usługowej z zakresu kultury
- UKT teren zabudowy usługowej z zakresu kultury i turystyki
- UT1, UT2 tereny obsługi ruchu turystycznego
- KP teren parkingu ogólnodostępnego
- ZP teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej niskiej
- R teren rolniczy
- ZL teren lasu
- LZ1, LZ2 tereny zadrzewień
- KDG teren drogi publicznej klasy głównej
- KDD1, KDD2 tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDX1, KDX2 tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych
- KX teren publicznego ciągu pieszo - rowerowego

Oznaczenia przyjęte na podstawie przepisów odrębnych lub decyzji i dokumentów wiążących wg przepisów odrębnych:

- granicę Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego
- zasięg obszaru otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego
- granicę rezerwatu przyrody „Lipowiec” – biegnąca częściowo po obrzeżu obszaru objętego planem
- granicę obszaru otuliny rezerwatu przyrody „Lipowiec”
- zabytkowy budynek dworu z Drogi w obszarze skansenu – Muzeum Nadwiślański Park Etnograficzny w Wygietowie

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach:

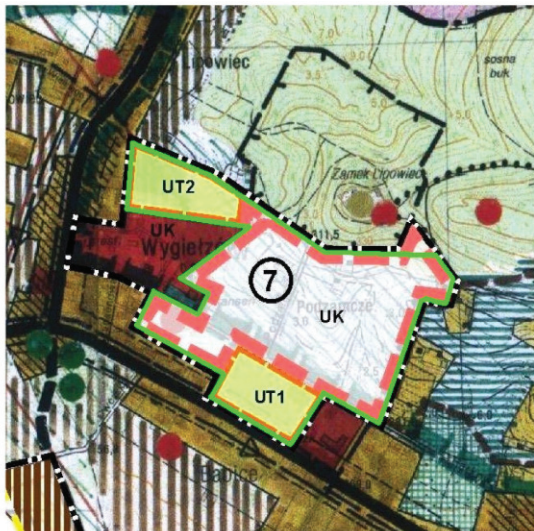
- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Wisła I - Wisła II”
- 2) obszaru regionu wodnego Górnej Wisły

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU:

- orientacyjne granice obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zabudowy zagrodowej
- strefa potencjalnej uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 780
- placówki ekspozycji widokowej
- ciągi widokowe, punkty widokowe
- trasy piesze
- trasy rowerowe
- kapliczki
- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze stacją transformatorową
- istniejące sieci wodociągowe
- istniejące sieci gazowe średnioprężne Dn 110 i Dn 40
- istniejące sieci telekomunikacyjne
- orientacyjne linie rozgraniczające, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza obszarem objętym planem
- treść mapy zasadniczej, stanowiącej podkład mapowy, na którym sporządzony został rysunek planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BABICE

granicę obszaru objętego planem



NR UMOWY	21/2014
NR OPRACOWANIA	1
DATA UKOŃCZENIA	MAJ 2017R.
ETAP	3
LOKALIZACJA	GMINA BABICE- TEREN W REJONIE „PODZAMCZE” W BABICACH
INWESTOR	URZĄD GMINY BABICE
AUTORZY OPRACOWANIA	MGR INŻ ARCH. JERZY GRZYMEK
OPRACOWANIE GRAFICZNE	MGR INŻ ARCH. ANNA GRZYMEK
URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNE STUDIO „ŁĄD” 30-690 KRAKÓW, UL. MOKRA 11	

- UK TERENY ISTNIEJĄCYCH USŁUG PUBLICZNYCH (ISTNIEJĄCY SKANSEN)
- UK US/ZL TERENY LOKALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ PUBLICZNYCH US - USŁUG KULTURY US/ZL - USŁUG SPORTU I REKREACJI W ZIELENI LEŚNEJ
- UT1,2 TERENY OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO