

Projekt zmiany planu - etap konsultacji społecznych

UCHWAŁA Nr Rady Gminy w Budzowie z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jachówka w gminie Budzów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm), Rada Gminy w Budzowie stwierdza, iż ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budzów zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/198/2021 Rady Gminy w Budzowie z 12 lutego 2021r. z późniejszymi zmianami; i uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jachówka w gminie Budzów przyjętego uchwałą Nr XXV/197/2005 Rady Gminy w Budzowie z dnia 28 grudnia 2005r. z późniejszymi zmianami; zwaną w skrócie „zmianą planu”.
2. Zmiana planu dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w uchwale Rady Gminy w Budzowie Nr VI/49/2024 z dnia 25 października 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jachówka w gminie Budzów.

§ 2

1. Ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały zawierają:
 - 1) przepisy ogólne określone w rozdziale 1 uchwały;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na obszarze zmiany planu określone w rozdziale 2 uchwały;
 - 3) przeznaczenie terenów określone w rozdziale 3 uchwały;
 - 4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale 4 uchwały;
 - 5) przepisy końcowe określone w rozdziale 5 uchwały.
2. Częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna zmiany planu obejmująca rysunek określający granice zmiany planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów w skali 1:2000; stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej Uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2*
 - 3) załącznik Nr 3* określający sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
 - 4) załącznik Nr 4** zawierający dane przestrzenne.

§ 3

Ilekoć w dalszych przepisach jest o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Budzowie, chyba że z tekstu zmiany planu wynika inaczej;
- 2) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1 do niniejszej Uchwały;

załączniki Nr 2 i 3* - zostaną opracowane po przeprowadzeniu konsultacjach społecznych
załącznik Nr 4** zostanie opracowany na etapie przedłożenia projektu zmiany planu do uchwalenia*

- 3) **tekście zmiany planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego zmianą planu, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 6) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku zmiany planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony zmianą planu dla wyznaczonego terenu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia terenu (określoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz.U. z 2021r. poz. 2404), która została ustalona w zmianie planu jako jedyna lub przeważająca na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz której należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia terenu, (określoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz.U. z 2021r. poz. 2404), inną niż klasa przeznaczenia podstawowego która uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 10) **przynależnym zagospodarowaniu** - należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu, które wspomaga, dopełnia i wzbogaca przeznaczenia podstawowe i uzupełniające, umożliwiając prawidłową obsługę i funkcjonowanie terenu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i opisaną w tekście zmiany planu, poza którą nie można sytuować nowych lub rozbudowywanych budynków, w tym ich nadziemnych i podziemnych części;
- 12) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, prowadzoną z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza oraz nie generujących istotnych uciążliwości odorowych;
- 19) **usługowej powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:2022 obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, to jest bez pomieszczeń pomocniczych, magazynowych, sanitarnych i gospodarczych;
- 20) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, lecz niezbędne dla

zapewnienia prawidłowej obsługi terenu i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;

21) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

Rozdział 1. **PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4

1. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku zmiany planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu oraz na rysunku zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Określone w § 2 ust.1 pkt 3 zasady przeznaczenia terenu obejmują:
 - 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt 8;
 - 2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt 9.
5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, przeznaczeniu uzupełniającym oraz przynależnym zagospodarowaniu.
6. Elementy oznaczone na rysunku zmiany planu, stanowiące ustalenia zmiany planu to:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole i nazwy terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) **1MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) **1ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - c) **1KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - d) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
7. Elementy informacyjne nie stanowiące ustaleń zmiany planu oznaczone na rysunku zmiany planu:
 - 1) istniejąca linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nN 0,4kV;
 - 2) pas technologiczny od w/w linii niskiego napięcia;
 - 3) obowiązujące poza obszarem objętym zmianą planu ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jachówka w gminie Budzów przyjętego uchwałą Nr XXV/197/2005 Rady Gminy w Budzowie z dnia 28 grudnia 2005r. z późniejszymi zmianami.

Rozdział 2.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA OBSZARZE ZMIANY PLANU

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenów objętych zmianą planu nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. W obszarze objętym zmianą planu zabroniona jest realizacja zakładów lub inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

3. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej, – przez które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.
4. W zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - 1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
 - 2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - 1) w terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1ML obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 1MNW-U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - 3) w pozostałych terenach nie ustala się kategorii w tym zakresie.
6. Ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie wraz z innymi elementami zagospodarowania muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi zostały ustalone na rysunku zmiany planu.
3. Lokalizacja zabudowy od granicy lasu (w tym położonego poza terenem opracowania) winna być zgodna z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się, iż minimalna szerokość dojazdu niewydzielonego wynosi 4,5m;
5. Ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług wynosi :
 - a) dla samej zabudowy jednorodzinnej - 800m²;
 - b) dla samej zabudowy usługowej – 1 500 m²;
 - c) zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej – 1 200 m²;
 - 2) w terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wynosi - 800m²;
 - 3) dopuszcza się możliwość obniżenia o 15% ustalonych wyżej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w sytuacjach, gdy wielkość dzielonej działki uniemożliwia utrzymanie ustalonych parametrów.
6. Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Nakazuje się, w ramach realizacji nowych inwestycji a także przy eksploatacji i modernizacji istniejących, stosowanie rozwiązań zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami.
7. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

8. Realizacja zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:
 - 1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
 - 2) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również związanych z gospodarką wodną oraz ochroną gruntów rolnych i leśnych;
 - 3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.
9. Zgodnie z przepisami odrębnymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania, w tym od istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym od informacyjnie oznaczonej na rysunku zmiany planu linii nN 0,4kV. Nakazy i zakazy dla zainwestowania w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne, wszelka działalność budowlana w terenach objętych pasem technologicznym informacyjnie oznaczonym na rysunku zmiany planu, winna być zgodna z przepisami odrębnymi, położenie w pasie nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może prowadzić do ewentualnych obostrzeń.
10. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej zmianie planu, dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek. Nie dopuszcza się czasowego wykorzystywania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub ustalona w zmianie planu.

§ 7

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W niniejszej zmianie planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; ale w sytuacji podjęcia działań w tym zakresie, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w terenach budowlanych:
 - 1) w terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej 1ML oraz w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1MNW-U - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: 800m², a minimalna szerokość frontu działki wynosi: 18m; kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi zapewniającej do niej dojazd winien być zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 90°.
 - 2) ustalone w pkt 1 parametry nie dotyczą działań prowadzonych w celu poprawy dostępności komunikacyjnej oraz lokalizacji obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, które można wyznaczyć odpowiednio do potrzeb.
 - 3) Dopuszcza się możliwość obniżenia o 15% ustalonych w ust. 1 parametrów wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w sytuacjach, gdy wielkość dzielonej działki uniemożliwia utrzymanie ustalonych parametrów.

Rozdział 3.

PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 8

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1MNW-U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług edukacji;
 - c) teren usług kultu religijnego;
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, parkingi, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleni urządzoną, zieleni izolacyjną, sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,8;
 - 2) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m, dopuszcza się, aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku o dachu płaskim 7 m,
 - b) dla budynków usługowych: o dachu stromym 12 m, o dachu płaskim 7 m,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat: o dachu stromym 6 m, o dachu płaskim 4 m,
 - d) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 12 m;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40 m² powierzchni zabudowy,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 30° do 50°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40 m² powierzchni zabudowy,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - e) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy lub powierzchnie biologicznie czynne;
 - 7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
 - e) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
 - a) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany,
 - b) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertykalne ogrody);
 - 8) liczba miejsc do parkowania:
 - a) w obrębie działki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej - minimum 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny,
 - b) w obrębie działki o wyłącznej funkcji usługowej należy przewidzieć minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² usługowej powierzchni użytkowej + 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - c) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej i usługowej oprócz minimum 2 miejsc przypadającego na jeden budynek mieszkalny należy dodatkowo przewidzieć minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² usługowej powierzchni użytkowej + 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - d) w obrębie działki o funkcji usługowej ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde (rozpoczęte) 10 miejsc,

- e) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wbudowane w budynki lub podziemne;
- 9) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

§ 9

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1ML** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, parkingi, garaże, wiaty, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W terenie 1ML ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,4;
 - 2) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy - 8 m, dopuszcza się, aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% jego powierzchni zabudowy; maksymalna wysokość części budynku o dachu płaskim 6 m,
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy zabudowy obejmującej budynek mieszkalny - dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 50°; dla pozostałej zabudowy dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci głównych od 30° do 45°
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
- 7) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy lub powierzchnie biologicznie czynne;
- 8) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertikalne ogrody);
- 9) liczba miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej, miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne lub wbudowane w budynki.

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.
2. Ustala się szerokość i zajętość terenu drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, teren drogi dojazdowej stanowi kontynuację ustalonego układu drogowego wsi Jachówka.
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych drogi z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: ciągi pieszce, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacji, zieleń.

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zgodnie z rysunkiem zmiany planu ustala się liniami rozgraniczającymi szerokość i zajętość terenu 1KR, stanowiącego część i kontynuację istniejącego układu drogowego obsługującego tereny położone w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych drogi z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: ciągi piesze, ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacji, zieleni.

Rozdział 4.

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze objętym zmianą planu:
 - 1) należy zachować zasady uzbrojenia obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej wsi Jachówka, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego poszczególnych inwestycji;
 - 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty zmianą planu, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
 - 3) dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustaleniami zmiany planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej z wyłączeniem energii wiatrowej; zgodnie i na zasadach przepisów odrębnych;
 - 5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) Utrzymuje się dotychczasowy system zaopatrzenia w wodę z wodociągu lokalnego oraz ujęć indywidualnych, dopuszcza ich rozbudowę w dostosowaniu do zaistniałych potrzeb.
3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę istniejącego sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz możliwość podłączenia się do zbiorczego systemu odprowadzania ścieków w sytuacji jego realizacji we wsi Jachówka;
 - 2) dla nowo realizowanej zabudowy odprowadzenie ścieków sanitarnych winno nastąpić do sieci gminnego zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, zakończonej wysokosprawną oczyszczalnią ścieków, ale na okres przejściowy tj do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji ustala się możliwość realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków przystosowanych do istniejących warunków gruntowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz na okres przejściowy ustala się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych stosownie i na zasadach przepisów odrębnych.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:
 - 1) utrzymanie, rozbudowę i budowę systemu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w nawiązaniu do zaistniałych potrzeb;
 - 2) dla powierzchni utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie (przekraczającej 0,1ha) terenów dróg, dojazdów niewydzielonych, placów, zatok postojowych i utwardzonych parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje konieczność stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych i roztopowych;

- 3) dopuszcza się możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się docelowe wyposażenie obszaru objętego zmianą planu w gaz przewodowy, budowę sieci i urządzeń niezbędnych do zasilania odbiorców, a dla planowanych urządzeń i sieci nakazuje się ustalenie stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło do celów ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie realizowane w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
 - 2) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego w źródłach ciepła należy wykorzystywać niskoemisyjne nośniki energii i wysokosprawne urządzenia grzewcze lub stosować technologie i urządzenia zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) utrzymanie i modernizację istniejących napowietrznych i kablowych sieci i urządzeń, w tym linii niskiego napięcia (nN-0,4kV);
 - 2) rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń dla zaspokojenia aktualnych potrzeb na energię na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wzdłuż istniejących i projektowanych urządzeń i linii elektroenergetycznych nakazuje się zachowanie odpowiednich pasów technologicznych (ochrony funkcyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z nimi teren pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może prowadzić do ewentualnych obostrzeń.
8. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej ustala się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych zmianą planu w wysokości 20%.

§ 12

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Budzów.

§ 13

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

Przewodnicząca Rady Gminy