

Uchwała Nr

Rady Gminy Gdów

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieznanowice
- obszar „Nieznanowice - 4” Część A

*projekt – wersja po rozpatrzeniu uwag z drugiego wyłożenia do publicznego wglądu,
wyłożona ponownie do publicznego wglądu w okresie od 20 maja 2024 r. do 14 czerwca 2024 r.*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. Poz. 1688), po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów, Rada Gminy Gdów uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieznanowice - obszar „Nieznanowice - 4” Część A, zwany dalej „planem”.
2. Ustaleniami planu objęty jest obszar „Nieznanowice - 4” Część A o powierzchni ok. 251,08 ha, wskazany w uchwale Nr XL/291/2017 Rady Gminy Gdów z dnia 24 sierpnia 2017 r. zmienionej uchwałą Nr LIX/513/2022 Rady Gminy Gdów z dnia 15 grudnia 2022 r.
3. Ustalenia planu wyrażone są w formie:
 - 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącego, jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, integralną część planu.
4. Rada Gminy Gdów, uchwalając niniejszy plan, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), rozstrzyga jednocześnie o sposobie:
 - 1) rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
5. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2 zawarte są odpowiednio w załącznikach nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne dla planu zawiera załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

(Załączniki nr 2 - 4 zostaną opracowane w późniejszych fazach sporządzania planu.)

§ 2

Ilekcóż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt. 2;
- 2) ustawie PiZP - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.);
- 3) usługach publicznych – rozumie się przez to obiekty i urządzenia urzędów organów władzy, administracji, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, nauki, kultury, kultu religijnego, ochrony zdrowia, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obsługi pocztowej, telekomunikacyjnej, bankowej oraz inne o podobnym charakterze, a także obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 4) usługach komercyjnych – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do świadczenia usług, w szczególności: handlu, rzemiosła, wytwórczości, gastronomii, rozrywki, turystyki, obiekty administracyjne, biurowe oraz inne o podobnym charakterze;
- 5) wskaźnikach zagospodarowania terenu – rozumie się przez to wskaźniki ustalone w planie odrębnie dla poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) intensywności zabudowy – rozumie się przez to intensywność zabudowy, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy PiZP;

- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – rozumie się przez to wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 8) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

§ 3

1. Rysunek planu zawiera:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
- 2) oznaczenia:
 - a) granic obszaru objętego ustaleniami planu,
 - b) terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny,
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, a także oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów z oznaczeniem granic obszaru objętego ustaleniami planu.

2. Oznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit b, zawierają w podanym poniżej porządku:

- 1) oznaczenie cyfrowe – indywidualny numer terenu o określonym przeznaczeniu, wyróżniający dany teren spośród innych terenów (oznaczenie to występuje w terenach przeznaczonych na cele zabudowy, nie występuje w pozostałych terenach jak rolnicze lub leśne);
- 2) oznaczenie literowe, określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust. 3.

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania; tereny te wyodrębnione są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami (w nawiasach określono położenie odpowiednich regulacji w tekście planu):

- 1) „**MN**” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 11);
- 2) „**MNU**” – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (§ 12);
- 3) „**U**” – tereny usług (§ 13);
- 4) „**UP**” – tereny usług publicznych (§14);
- 5) „**ZS**” – tereny zadrzewień śródpolnych (§15);
- 6) „**R**” – tereny rolnicze (§ 16);
- 7) „**RW**” – tereny rolnicze z zakazem zabudowy (§ 17);
- 8) „**RŁ**” – tereny rolnicze łąk i pastwisk (§ 18);
- 9) „**ZW**” – tereny zieleni nieurządzonej (§ 19);
- 10) „**ZL**” – teren lasów (§ 20);
- 11) „**WS**” – tereny wód powierzchniowych (§ 21);
- 12) „**KD-G**”, „**KD-Z**”, „**KD-L**”, „**KD-D**”, „**KDW**” – tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych (§ 22).

4. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej obszarów, stref i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, lit. d:

- 1) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia z pasami technologicznymi;
- 2) linie elektroenergetyczne średnich napięć z pasami technologicznymi i stacjami trafo;
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną;
- 4) odwierty gazowe zlikwidowane;
- 5) granice terenów górniczych;
- 6) granice obszarów górniczych;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi odpowiednio: 1% oraz 10%;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) korytarz ekologiczny;
- 11) rekreacyjno-turystyczne szlaki rowerowe, piesze;
- 12) planowane trasy rowerowe;

-
- 13) Szlak Papieski;
 - 14) granice strefy terenów o wybitnej ekspozycji krajobrazowej.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu oraz obszarów, stref i obiektów o szczególnych warunkach zagospodarowania

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Ustala się wymienione poniżej zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) forma i gabaryty budynków powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, przy zachowaniu zasad określonych w planie;
 - 2) wprowadzana zabudowa powinna zapewniać harmonijną kontynuację istniejącego układu przestrzennego, w szczególności w zakresie takich cech zabudowy, jak ukształtowana linia zabudowy czy usytuowanie budynków szczytowe lub kalenicowe względem drogi;
 - 3) przy wprowadzaniu zieleni urządzonej należy stosować gatunki rodzime.
2. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:
 - 1) utrzymanie, remonty, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w planie;
 - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) wytyczanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, szlaków turystycznych oraz tras rowerowych i konnych, nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 4) obiektów małej architektury.
3. W terenach przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne, oznaczonych symbolami „R”, „RW”, „RŁ”, „ZW”, „ZL”, realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 nie może prowadzić do zmiany rolniczego lub leśnego charakteru wykorzystania gruntów w sposób naruszający przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. Określa się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji oraz tereny komunikacji:
 - 1) stosowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o dobrej dostępności, czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury;
 - 2) wyposażanie przestrzeni publicznych w zieleń urządzoną oraz, stosownie do potrzeb i charakteru terenu, obiekty małej architektury;
 - 3) dostosowanie elementów i urządzeń do możliwości korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; wykluczenie powyższe nie dotyczy:
 - 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 2) geologicznych i górniczych badań poszukiwawczych.
2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:
 - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi oraz do wód powierzchniowych;
 - 2) zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych;
 - 3) ochronę przed zainwestowaniem cieków wodnych oraz terenów ich obudowy biologicznej, z wyłączeniem niezbędnych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;
 - 4) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, w tym przeciwpowodziowe, inwestycji lokalizowanych w pobliżu rzek i cieków naturalnych oraz na rzekach i ciekach naturalnych, a także na terenach zmeliorowanych, należy uwzględnić wymogi ochrony tych urządzeń i terenów wynikające z przepisów szczególnych oraz warunki określone przez ich zarządców na podstawie przepisów odrębnych;
 - 5) realizacja zbiorczych systemów wodociągowych powinna być prowadzona równoległe z kompleksowym porządkowaniem gospodarki ściekowej.
3. W zagospodarowaniu terenów na których występują cieki wodne należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z obecności cieków; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwi:
 - 1) racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, oparte na korzystnym ekologicznie i gospodarczo zagospodarowaniu zlewni rzek, a także ochrony przeciwpowodziowej i związanej z nią poprawy regulacji cieków i rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej;

-
- 2) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w szczególności w miejscach przejść infrastrukturą drogową nad ciekami;
 - 3) właściwe wykonywanie praw właścicielskich w stosunku do wód publicznych, stosownie do przepisów odrębnych.
4. Wzdłuż cieków wodnych, znajdujących się w granicach terenów oznaczonych symbolem „WS”, należy, z zastrzeżeniem ust. 5, utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej, wolne od zainwestowania kubaturowego, w celu:
 - 1) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód;
 - 2) umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków;
 - 3) zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów;
 - 4) utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych;
 - 5) ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.
 5. Zmniejszenie szerokości, o której mowa w ust. 4, jest dopuszczalne tylko w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem; dla budynków istniejących, położonych w odległości mniejszej niż 15 metrów od cieku, ustala się zakaz ich rozbudowy w kierunku cieku.
 6. W celu zachowania zasobów wód i zwiększania retencyjności terenu dopuszcza się stosowanie, w urządzeniach odprowadzających niezanieczyszczone wody opadowe, metod odwodnienia umożliwiających infiltrację do gruntu.
 7. Zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem niezbędnych prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie niezbędnym dla właściwego usytuowania obiektów budowlanych oraz z wyjątkiem działań realizowanych przez uprawnione podmioty w zakresie gospodarki wodnej; w szczególności zabrania się zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.
 8. Budynki powinny być lokalizowane z zachowaniem wymaganych odległości od granicy lasu wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych, przy czym w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zagrożenia związane z możliwością powalenia drzewostanu.
 9. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem ustala się, że:
 - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MN” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MNU” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „UP” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
 10. W obszarze objętym ustaleniami planu ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000 m².
 11. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru gminy wskazuje się strefę terenów o wybitnej ekspozycji krajobrazowej; w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ochronę wskazanej na rysunku planu ww. strefy, w szczególności poprzez zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych.
 12. W planie wyznacza się korytarz ekologiczny, obejmujący: doliny naturalnych cieków wraz z otulinami biologicznymi, tereny lasów oraz tereny rolne, tworzące system powiązań przyrodniczych.
 13. W obrębie korytarza ekologicznego zakazuje się:
 - 1) wprowadzania urządzeń, obiektów oraz form zagospodarowania terenu mogących utrudniać przemieszczanie zwierząt, w szczególności gradzenia terenów w miejscach przewężeń korytarzy lub w sposób grozący przerwaniem ich ciągłości; w przypadku gradzenia terenów należy stosować elementy ażurowe bez podmurówek, nie stanowiące bariery dla drobnych zwierząt (np. płazów);
 - 2) usuwania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych;
 - 3) usuwania obudowy biologicznej towarzyszącej ciekom i terenom źródłiskowym.
 - 4) realizacji nowej zabudowy.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W planie uwzględnia się wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony zabytków oraz określa się warunki ochrony dla:
 - 1) stanowisk archeologicznych;
 - 2) innych obiektów o cechach zabytkowych, jak kapliczki i krzyże przydrożne wraz z otaczającą zielenią wysoką.
2. Wszelkie działania związane z obiektami lub obszarami, o których mowa w ust. 1, powinny być prowadzone w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków, zaś w przypadkach, gdy przepisy wymagają uzyskania stanowiska właściwego organu ochrony zabytków lub ochrony przyrody – z uwzględnieniem tego stanowiska.
3. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych ustala się, co następuje:

- 1) stanowiska archeologiczne, wymienione w tabeli zamieszczonej poniżej, podlegają ochronie przed zniszczeniem, w szczególności wynikającym z prowadzenia prac ziemnych lub zabudowy terenu;

Nr stanowiska w miejscowości	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP
1	105-59	129
2	105-59	130
3	105-59	131
4	105-59	132
5	105-59	133
6	105-59	134
7	105-59	135
8	105-59	136
9	105-59	137
10	105-59	138
11	105-59	139
12	105-59	140
13	105-59	141

- 2) w terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu w obrębie stanowisk archeologicznych, w szczególności wykonywanie robót ziemnych i lokalizację obiektów budowlanych wyłącznie pod warunkiem dochowania wymogów określonych w przepisach odrębnych.
4. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie identyfikuje się obszarów lub obiektów wymagających ochrony jako dobra kultury współczesnej.

§ 7

Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry dotyczące zagospodarowania terenu

1. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu określają przepisy rozdziału 3 dla poszczególnych terenów o ustalonym przeznaczeniu;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1, stosuje się do obiektów nowo realizowanych, a także, z zastrzeżeniem pkt 3, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu zagospodarowania działki zabudowanej;
 - 3) jeżeli w istniejącym stanie zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej nie są zachowane wymagania w zakresie co najmniej jednego z ustalonych planem wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się utrzymanie tych wskaźników na poziomie jak w stanie istniejącym; jeżeli ustalony w planie wskaźnik powierzchni zabudowy jest przekroczony – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż o 20 %; zwiększenie powierzchni zabudowy powinno, być realizowane w taki sposób, aby istniejący na działce zasób powierzchni biologicznie czynnej nie był uszczuplony;
 - 4) zwiększenie powierzchni zabudowy w przypadkach, o których mowa w pkt 3 może być dokonane jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększania powierzchni zabudowy obiektu.
 - 5) wskaźników zagospodarowania terenu nie stosuje się do działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne.
2. W zakresie zasad lokalizacji budynków względem linii zabudowy ustala się:
- 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają graniczne usytuowanie obrysów rzutów budynków; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez takie elementy budynków jak: tarasy naziemne, okapy, gzymsy, nieobudowane: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia, balkony.
 - 3) w przypadkach, gdy rysunek planu nie określa położenia linii zabudowy, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg, przy czym lokalizowany budynek nie może przekraczać linii rozgraniczających terenów komunikacji oraz nie może być lokalizowany w odległości mniejszej niż 4 metry od granicy

-
- z działką drogową; jeżeli lokalizowany budynek uzupełnia istniejący układ zabudowy o wyraźnie ukształtowanej linii zabudowy – dopuszcza się kontynuację tej linii;
- 4) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych:
 - a) lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,
 - b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym rozbudowa nie może prowadzić do zmniejszenia odległości budynku od osi drogi;
 - 5) regulacje dotyczące budynków istniejących, położonych w obrębie terenów komunikacji, określone są w rozdziale 3, § 23.
3. Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania nowej zabudowy,
- 1) obowiązuje stosowanie dachów stromych kalenicowych, dwu- lub wielospadowych, z dopuszczeniem przyczółków i naczółków, o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45° ; okap połaci dachu powinien być wysunięty na odległość co najmniej 0,5 m od ścian budynku; okapy lukarn, jaskótek powinny być wysunięte na odległość co najmniej 0,3 m od ścian tych lukarn lub jaskótek; dla wolnostojących wiat, altan i oranżerii dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° ; wyklucza się dachy płaskie.
 - 2) zalecane pokrycia dachu - dachówka lub elementy o fakturze dachówek; kolorystyka dachów - kolory ciemne: czerwień, brąz, zieleń, grafit;
 - 3) zalecana jest jednorodność form dachów w obrębie jednego budynku; nad przybudówkami lub częściami budynków o wysokości mniejszej niż wysokość głównej bryły budynku dopuszcza się dachy pulpitowe (kąta nachylenia dachu przybudówki może być mniejszy od kąta nachylenia połaci głównych, jednak nie mniejszy niż 20°) lub tarasy;
 - 4) w obiektach gospodarczych, usługowych, magazynowych, produkcyjnych, garażach, o rozpiętości przekraczającej 16 metrów, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż do 20° ;
 - 5) lukarny - zalecana jednolita forma lukarn w obrębie jednego budynku, ich łączna długość mierzona na elewacji nie może przekraczać 1/2 długości elewacji kalenicowej; dachy lukarn nie mogą się łączyć; wyklucza się lukarny przekryte dachem jednospadowym (pulpitowym) lub płaskim; dopuszcza się lukarny łukowe typu „wole oko”.
4. W zakresie wysokości zabudowy i gabarytów obiektów ustala się:
- 1) dla budynków oraz innych obiektów budowlanych posiadających dach (w tym np. wiaty) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, charakteryzującą jej pionowy gabaryt, mierzoną od poziomu terenu przyległego do budynku lub budowli do najwyższego punktu dachu, z pominięciem niekubaturowych elementów położonych powyżej, takich jak: komin, antena, iglica, krzyż itp.; poziom terenu przyległego do budynku lub budowli ustala się jako średnią arytmetyczną najwyższej i najniższej rzędnej terenu przy budynku lub budowli; przy określaniu poziomu terenu przy budynku lub budowli pomija się jego miejscowe obniżenia, np. przy zjazdach lub zejściach do pomieszczeń suterren, piwnic, innych poziomów podziemnych.;
 - 2) dla obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 1, ustala się maksymalną wysokość obiektu, mierzoną od poziomu terenu przyległego do obiektu do najwyższego punktu tego obiektu;
 - 3) jeżeli w ustaleniach zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie ustalono inaczej, stosuje się następujące wymagania w zakresie wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b i c, liczbę kondygnacji nadziemnych lokalizowanych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym kondygnacja druga dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym, zaś maksymalną wysokość zabudowy ustala się na:
 - 10,0 m – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dla obiektów w zabudowie zagrodowej: budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, wiat;
 - 12,0 m – dla budynków usługowych;
 - b) w odniesieniu do budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, położonych w terenach oznaczonych symbolami „U” i „UP” dopuszcza się zastosowanie trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym kondygnacja trzecia dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym; dla ww. budynków maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 14,0 m;
 - c) w odniesieniu do budynków gospodarczych, garażowych, socjalnych, technicznych itp., a także wiat, położonych w terenach oznaczonych symbolami „U” i „UP, maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 10,0 m.
 - 4) w odniesieniu do obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5, maksymalną wysokość obiektu:
 - a) 15 metrów – dla obiektów położonych w korytarzach ekologicznych,
 - b) 25 metrów – dla obiektów położonych na pozostałym obszarze objętym ustaleniami planu;
 - 5) maksymalne wysokości określone w pkt 4 nie dotyczą:
 - a) budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą w zabudowie zagrodowej (typu: silos, elewator itp.), dla których maksymalną wysokość ustala się na 15,0 m,
-

-
- b) obiektów telefonii cyfrowej,
 - c) obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, dla których dopuszcza się możliwość ich utrzymania, przebudowy lub wymiany, jednakże bez zwiększania dotychczasowej wysokości.
5. Ustala się zasady remontów, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:
- 1) dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków;
 - 2) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone w ust. 3 i 4, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania wymienionych zasad;
 - 3) przy nadbudowie dopuszcza się przekroczenie ustalonej w ust. 4 pkt 3 maksymalnej wysokości zabudowy, wyłącznie w przypadkach, gdy przekroczenie wynika z dostosowania formy dachu do warunków określonych w ust. 3 pkt 1 (np. przy zastąpieniu dachu płaskiego dachem stromym); w takim przypadku nadbudowa winna być realizowana w taki sposób, aby przekroczenie dopuszczalnej wysokości było możliwie najmniejsze, w szczególności poprzez zastosowanie najmniejszego dopuszczalnego kąta nachylenia połączy dachowych oraz rezygnację ze ścianek kolankowych poddasza; uzyskana w ten sposób przestrzeń poddasza może stanowić dodatkową kondygnację użytkową;
 - 4) dla istniejących budynków położonych w terenach oznaczonych symbolami: „R”, „RW”, „RŁ”, „ZW” ustala się ponadto:
 - a) zakaz rozbudowy przekraczającej 30% powierzchni zabudowy istniejącego budynku, z zastrzeżeniem, że z uwagi na obowiązujące przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na gruntach rolnych klas I-III nie dopuszcza się rozbudowy obiektów o funkcji innej niż rolnicza,
 - b) rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu.
6. Ustala się obowiązki zapewnienia dla projektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego w granicach terenu inwestycji, w formie: pojedynczych lub wielostanowiskowych miejsc do parkowania urządzonych na powierzchni terenu bądź w garażach realizowanych jako samodzielne obiekty budowlane lub stanowiących wydzieloną część budynków o innej funkcji, w ilości nie mniejszej niż:
- 1) w zabudowie jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe przypadające na 1 budynek mieszkalny;
 - 2) w zabudowie zagrodowej - 3 miejsca postojowe na działce, w tym przynajmniej jedno miejsce dla sprzętu rolniczego;
 - 3) dla lokali mieszkalnych w zabudowie innej niż wymieniona w pkt 1 i 2 – 1 miejsce postojowe przypadające na 1 lokal mieszkalny;
 - 4) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko przypadające na 40 m² powierzchni użytkowej, a ponadto 1 stanowisko przypadające na każdych 4 pracowników;
 - 5) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i innych związanych z działalnością gospodarczą – 1 stanowisko przypadające na 100 m² powierzchni użytkowej, a ponadto 1 stanowisko przypadające na każdych 4 pracowników;
 - 6) dla budynków rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe przypadające na 1 budynek rekreacji indywidualnej.
8. W ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 6 pkt 4 i 5, uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - 3) 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
9. W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się:
- 1) nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji mikroinstalacji na zasadach określonych w art. 15 ust. 4 PiZP, z zastrzeżeniem, że:
 - a) instalacje fotowoltaiczne mogą być realizowane jako naziemne, o wysokości nie większej niż 3,0 m całkowitej wysokości obiektu, albo jako panele montowane na budynkach,
 - b) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń o mocy nie przekraczającej 1 kW i wysokości nie większej niż:
 - 8,0 m całkowitej wysokości obiektu w przypadku montażu na powierzchni terenu,
 - 2,0 m powyżej kalenicy dachu w przypadku montażu na budynku.
10. W zakresie podziałów działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się jako 0,10 ha;
 - 2) minimalną szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się jako 18 metrów;
 - 3) dopuszcza się inny, niż określony w pkt 1 i 2, sposób podziału działki:
 - a) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.).
 - 4) ustalenia pkt 1 - 3 nie mają zastosowania do terenów przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne, oznaczonych symbolami „R”, „RW”, „RŁ”, „ZW”, „ZL”.
-

-
11. Szerokość działki wydzielanej pod drogę wewnętrzną, której nie wyznaczono na rysunku planu, powinna wynosić co najmniej 6 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w przypadku, gdy istniejące trwałe zainwestowanie kubaturowe uniemożliwia przyjęcie wymienionej szerokości oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych w zakresie zapewnienia dojścia i dojazdu do działek budowlanych oraz do budynków.

§ 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie wyznacza się obszarów objętych obowiązkiem dokonywania scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, stosuje się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, zasady określone w pkt 3 – 8;
- 3) układ działek powstający w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinien zapewniać:
 - a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) uwzględnienie istniejącego zainwestowania kubaturowego oraz infrastruktury technicznej,
 - c) dostęp nowo powstających działek do drogi publicznej odpowiadający wymaganiom określonym w przepisach odrębnych,
 - d) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,
 - e) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej,
- 4) powierzchnia działki budowlanej powstającej w wyniku scalenia i podziału, powinna wynosić co najmniej 0,10 ha;
- 5) szerokość frontu działki budowlanej powstającej w wyniku scalenia i podziału powinna wynosić co najmniej 20 metrów;
- 6) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60^o do 120^o, z wyłączeniem działek, których usytuowanie uniemożliwia uzyskanie wskazanego kąta;
- 7) dopuszcza się wyznaczenie działek o powierzchni lub szerokości mniejszej, niż wymienione w pkt 4 i 5, dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdu, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.);
- 8) szerokości działek wydzielanych pod drogi publiczne powinny odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych;
- 9) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne powinna wynosić co najmniej 8 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie wymienionej szerokości, pod warunkiem, że dojście i dojazd odpowiada wymaganiom przepisów prawa budowlanego.

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z przepisów odrębnych, a także warunki tymczasowego zagospodarowania

1. W planie określa się obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią; realizacja działań objętych zakazami może być dopuszczona wyłącznie za stosowną zgodą właściwych organów na podstawie obowiązujących przepisów.
2. W planie uwzględnia się granice obszaru górniczego „Grabina – Nieznanowice-1” oraz terenu górniczego „Grabina – Nieznanowice-1” obejmujące udokumentowane złoża gazu ziemnego "Grabina - Nieznanowice". W planie określa się położenie zlikwidowanych odwiertów poszukiwawczych. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 5 metrów od odwiertów.
3. Zmiana zagospodarowania terenów i lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz zaopatrzenia w gaz winna uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych, dotyczących w szczególności zachowania wymaganych odległości od tych obiektów i urządzeń oraz uzyskania wymaganych przepisami odrębnymi zgód, uzgodnień lub opinii. W celu określenia zasięgu występujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, na rysunku planu wskazano:
 - 1) zasięgi pasów technologicznych od:

-
- a) linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Skawina-Tarnów, Rzeszów-Skawina, wynoszący 30 metrów z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi;
 - b) linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV;
 - 2) zasięg strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Łukanowice-Skawina-Zelczyna.
 4. W odniesieniu do sieci gazowych średniego ciśnienia, nie wskazanych na rysunku planu, strefa kontrolowana wynosi 6 metrów (po 3 metry z obu stron gazociągu). W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
 5. Przy lokalizacji zabudowy narażonej na oddziaływania akustyczne drogi wojewódzkiej należy, stosownie do potrzeb, zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość poniżej poziomu określonego w przepisach odrębnych bądź zwiększające odporność budynku na występujące zagrożenia i uciążliwości.
 6. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:
 - 1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów; zakaz nie dotyczy obiektów niezbędných dla prowadzenia robót budowlanych, w okresie wykonywania tych robót.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasady budowy, przebudowy i rozbudowy systemów komunikacji:
 - 1) system komunikacji drogowej będzie funkcjonował w oparciu o istniejące drogi publiczne, wymienione poniżej, oraz o drogi wewnętrzne:
 - a) droga wojewódzka klasy G nr 967;
 - b) droga powiatowa klasy Z nr 2021K;
 - c) drogi gminne klasy L nr: 560111K i 560113K;
 - d) drogi gminne klasy D nr: 560172K, 560185K.
 - 2) budowa, przebudowa i rozbudowa dróg i ulic powinna być prowadzona z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem ustaleń planu dotyczących terenów komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
 - 3) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg publicznych winna być realizowana z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych, poprzez bezpośrednie włączenia do tych dróg lub poprzez drogi wewnętrzne;
 - 4) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem należy, stosownie do wymagań określonych w przepisach odrębnych, realizować drogi pożarowe, zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów;
 - 5) w zagospodarowaniu terenów przyległych do dróg należy uwzględniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg i ze szczególnym uwzględnieniem obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
2. Ustala się zasady budowy, przebudowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie ogólnych zasad kształtowania systemów infrastruktury technicznej:
 - a) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia istniejącej sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym wymagane przepisami odrębnymi odległości przy lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) na rysunku planu uwidocznione jest położenie sieci infrastruktury technicznej; oznaczenia tych sieci nie stanowią ustaleń planu, mają charakter informacyjny,
 - c) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych jest dopuszczalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) przewiduje się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących indywidualnych i zbiorczych systemów wodociągowych,
 - b) dopuszcza się realizację nowych ujęć wód, stosownie do występujących potrzeb, z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przy budowie, rozbudowie lub przebudowie sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego określone w przepisach odrębnych;
 - 3) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
 - a) budynki powinny być docelowo przyłączone do zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków,
 - b) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników wybieralnych bądź indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zakazu sytuowania

-
- zbiorników na nieczystości ciekłe na obszarach wskazanych w obowiązujących przepisach, w tym na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- c) stosownie do przepisów rozporządzenia Nr 4/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 stycznia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r., poz. 317 z późn. zm.) nie dopuszcza się stosowania oczyszczalni ścieków odprowadzających ścieki oczyszczone do ziemi (w tym także do rowów) na obszarze aglomeracji Gdów, wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie **systemów elektroenergetycznych**:
 - a) utrzymuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej,
 - b) przewiduje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, m.in.: lokalizację nowych stacji transformatorowych, stosownie do faktycznego zapotrzebowania na dostawę energii elektrycznej, w tym dla celów grzewczych, a także dopuszcza się kablownanie istniejących linii napowietrznych,
 - c) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy uzbrojenia wraz ze strefami technicznymi, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia gazowe,
 - b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowych obsługujących tereny przeznaczone na cele inwestycyjne;
 - 6) w zakresie **systemów grzewczych** należy stosować rozwiązania niskoemisyjne z zaleceniem wykorzystania dla celów grzewczych energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii;
 - 7) w zakresie **systemów telekomunikacji**:
 - a) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telekomunikacyjne,
 - b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, stosownie do występujących potrzeb, w tym możliwość budowy i rozbudowy stacji bazowych telefonii komórkowej i radiofonii,
 - c) działania w zakresie realizacji systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
 - 8) w zakresie **gospodarki odpadami**: działania w zakresie gospodarki odpadami należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 11

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”)** przeznaczają się dla:
 - 1) zabudowy jednorodzinnej;
 - 2) usług publicznych i nieuciążliwych usług komercyjnych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4 i 5;
 - 3) budynków gospodarczych, garaży wolnostojących;
 - 4) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;
 - 5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);
 - 6) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny realizowane jako wolno stojące, ewentualnie jako budynki tworzące zabudowę bliźniaczą, rozumianą jako dwa budynki przylegające do siebie i zlokalizowane na graniczących ze sobą działkach; wyklucza się realizację zabudowy w układzie szeregowym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
 - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,9,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%.
 - 4) w zakresie działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje przedsięwzięć, które nie powodują przekroczenia standardów środowiska określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) powierzchnia terenu zajęta dla funkcji usługowych nie może przekroczyć 20 % powierzchni tej części terenu „MN”, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług („MNU”) przeznaczają się dla:

- 1) zabudowy jednorodzinnej;
- 2) usług publicznych i nieuciążliwych usług komercyjnych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5 i 6;
- 3) budynków gospodarczych, garaży wolnostojących;
- 4) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;
- 5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);
- 6) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być realizowane jako wolno stojące, ewentualnie jako budynki tworzące zabudowę bliźniaczą, rozumianą jako dwa budynki przylegające do siebie i zlokalizowane na graniczących ze sobą działkach; wyklucza się realizację zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, a także lokalizację nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,9,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%;
- 5) w zakresie działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje przedsięwzięć, które nie powodują przekroczenia standardów środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) powierzchnia terenu zajęta dla funkcji usługowych nie może przekroczyć 40 % powierzchni tej części terenu „MNU”, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 13

1. Tereny usług („U”) przeznaczają się dla:

- 1) usług publicznych i komercyjnych, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);
- 4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość wydzielenia w obiektach o funkcji usługowej, o których mowa w ust. 1 pkt 1, nie więcej niż dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej obiektów o funkcji usługowej;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0 do 1,6,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%.

§ 14

1. Tereny usług publicznych („UP”) przeznaczają się dla:

- 1) usług publicznych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);
- 4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0 do 1,2,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%.
- 2) dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla usług komercyjnych, przy czym:
 - b) istniejące budynki mogą być wykorzystane dla funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej bądź usługowej, bez ograniczeń co do liczby wydzielanych lokali mieszkalnych lub użytkowych;
 - c) nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym.

§ 15

1. **Tereny zadrzewień śródpolnych („ZS”)** przeznacza się dla użytków zielonych i zadrzewień położonych wokół terenów (obiektów) potencjalnie uciążliwych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) należy stosować nasadzenia gatunków rodzimych roślinności wielopiętrowej;
 - 2) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 16

1. **Tereny rolnicze („R”)** przeznacza się dla:
 - 1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach;
 - 2) zabudowy zagrodowej, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 2;
 - 3) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 4;
 - 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, o której mowa w pkt 4 i 5;
 - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,4,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;
 - 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy zagrodowej, pod warunkiem spełnienia łącznie określonych poniżej warunków:
 - zabudowa zagrodowa musi być związana z arealem gruntów rolnych, stanowiących własność rolnika realizującego tą zabudowę zagrodową, położonych w danym sołectwie lub w sołectwie z nim graniczącym, o powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha,
 - odległość nowo lokalizowanego budynku mieszkalnego nie może być większa niż 20 m od istniejącego na działce sąsiedniej budynku mieszkalnego, po tej samej stronie drogi,
 - suma wielkości powierzchni zabudowy wszystkich budynków w zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 350 m² na 3,0 ha terenu gruntów rolnych, w granicach których będzie realizowana,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 5) zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego, inwentarskiego lub innego budynku nie mieszkalnego, na cele funkcji mieszkaniowej, należy traktować jak realizację nowej zabudowy zagrodowej, która jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia wszystkich warunków niniejszego paragrafu, w szczególności pkt 3 i 4;
 - 6) urządzenia turystyczne takie jak obiekty małej architektury w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy w sposób trwały związać z gruntem
3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, w tym rozbudowa istniejącej zabudowy, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 17

1. **Tereny rolnicze z zakazem zabudowy („RW”)** przeznacza się dla:
 - 1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach;
 - 2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 4;
 - 2) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,4,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;
 - 3) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej;
 - 4) obowiązuje zakaz zalesiania gruntów.
3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, w tym rozbudowa istniejącej zabudowy, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 18

1. **Tereny rolnicze łąk i pastwisk („RL”)** przeznaczają się dla:
 - 1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach stanowiących trwałe użytki zielone (łąki, pastwiska);
 - 2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych;
 - 3) kęp drzew i krzewów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zagospodarowanie terenów powinno być ukierunkowane na zachowanie lub odtworzenie walorów półnaturalnych łąk i pastwisk oraz użytków przyrodniczych np. oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, miedz;
 - 2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej;
 - 3) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 4;
 - 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,4,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;
 - 5) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urzędów komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej.
3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, w tym rozbudowa istniejącej zabudowy, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 19

1. **Tereny zieleni nieurządzonej („ZW”)** przeznaczają się dla:
 - 1) utrzymania użytków zielonych (łąki, pastwiska, tereny zadrzewione, zielen łąkowa, a także użytki zielone o charakterze zieleni izolacyjnej);
 - 2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zagospodarowanie terenów powinno być ukierunkowane na zachowanie lub odtworzenie walorów półnaturalnych łąk i pastwisk oraz użytków przyrodniczych np. oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, miedz;
 - 2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej;
 - 3) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 4;
 - 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,4,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;
 - 5) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urzędów komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej.
3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, w tym rozbudowa istniejącej zabudowy, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 20

1. **Teren lasów („ZL”)** przeznaczają się dla:
 - 1) prowadzenia gospodarki leśnej na terenach leśnych;
 - 2) funkcji rekreacyjno-turystycznych, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 2;
 - 3) funkcji związanych z gospodarką wodną w korytach cieków i w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 4) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach:
 - a) źródłiskowych,
 - b) otulin biologicznych cieków wodnych oraz w innych terenach o wysokich walorach przyrodniczych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: dróg leśnych, parkingów leśnych, urządzeń gospodarki wodnej, sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych w przypadku braku alternatywnych możliwości ich prowadzenia, a także urządzeń turystycznych, w tym: obiektów małej architektury, tras pieszych i rowerowych, urządzonych punktów wypoczynku, punktów widokowych. Urządzenia turystyczne takie jak: obiekty małej architektury i elementy urządzonych punktów wypoczynku i punktów widokowych, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należy w sposób trwały związać z gruntem.
3. Lokalizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 21

1. **Tereny wód powierzchniowych („WS”)** przeznacza się dla:
 - 1) naturalnych cieków, zbiorników wodnych, urządzeń wodnych;
 - 2) gospodarki wodnej, związanej z właściwym utrzymaniem koryt cieków, w tym ich regulacji, oraz działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozryną;
 - 3) utrzymania i wprowadzenia obudowy biologicznej wód płynących w postaci zadrzewień i zakrzewień.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady zagospodarowania w postaci wykluczenia lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 22

1. **Tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych („KD-G”, „KD-Z”, „KD-L”, „KD-D”, „KDW”)** przeznacza się dla dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych – istniejących lub projektowanych.
2. Użyte oznaczenia i symbole terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczają:
 - 1) „**KD-G**” – drogi klasy G (droga wojewódzka nr 967);
 - 2) „**KD-Z**” – drogi klasy Z (droga powiatowa nr 2021K);
 - 3) „**KD-L**” – drogi klasy L (drogi gminne nr 560111K i 560113K);
 - 4) „**KD-D**” – drogi klasy D (drogi gminne nr 560172K, nr 560185K);
 - 5) „**KDW**” - drogi wewnętrzne.
3. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji mogą być lokalizowane pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych:
 - 1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym;
 - 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi;
 - 4) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (ekrany akustyczne);
 - 5) zjazdy i dojścia do budynków;
 - 6) miejsca postojowe w formie:
 - a) wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas Z, L i D,
 - b) dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klas D i dróg wewnętrznych,
 - c) innych rozwiązań dopuszczonych przepisami odrębnymi;
 - 7) zieleni o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, obiekty małej architektury, ogrodzenia.
4. Remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji są dopuszczalne w przypadkach i na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.
5. O przyjętych w planie szerokościach dróg i ulic w liniach rozgraniczających rozstrzyga rysunek planu. Szerokości te zostały ustalone i przyjęte dla poszczególnych klas dróg z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
6. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić obowiązujące wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych.
7. W miejscach przekroczenia ciągami komunikacyjnymi cieków wodnych należy zapewnić zachowanie ciągłości cieków, z możliwością prowadzenia niezbędnych prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych, przy zachowaniu zasad określonych w § 5 ust. 3 - 5.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 23

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy PiZP, ustala się w wysokości:

- 1) 25% dla nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: „U”, „UP”;
- 2) 20 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: „MN”, „MNU”;
- 3) 5 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów nie wymienionych w pkt 1 i 2.

§ 24

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