

---

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Gdów**  
**z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla części sołectwa Winiary – obszar „Winiary - 3”**

*( projekt – styczeń 2023 r. – do wyłożenia do publicznego wglądu )*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów, Rada Gminy Gdów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Winiary – obszar „Winiary – 3”, zwany dalej „planem”.
2. Ustaleniami planu objęty jest obszar „Winiary-3” o powierzchni ok. 94,09 ha, wskazany w uchwale Nr VII/51/2019 Rady Gminy Gdów z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Winiary - obszar „Winiary-3”.
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 2022 r. poz. 503 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 stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.  
*(Uwaga: załączniki nr 2, 3 i 4 zostaną opracowane w późniejszych fazach sporządzania planu.)*

**§ 2**

Ilekróć 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 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
- 4) 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;
- 5) intensywności zabudowy – rozumie się przez to intensywność zabudowy, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy PiZP;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – rozumie się przez to wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;

- 7) 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;
- 8) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) 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) „**PE/US1**”, „**PE/US2**” – tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw, przewidziane do rekultywacji i przekształceń dla celów rekreacyjnych (§ 10);
  - 2) „**PEU/US**” – teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw z dopuszczeniem usług i produkcji towarzyszących działalności wydobywczej, przewidziany do rekultywacji i przekształceń dla celów rekreacyjnych (§ 11);
  - 3) „**MNU**” – teren zabudowy mieszkaniowej i usług (§ 12);
  - 4) „**RW**” – tereny rolnicze z zakazem zabudowy (§ 13);
  - 5) „**RŁ**” – tereny rolnicze łąk i pastwisk (§ 14);
  - 6) „**ZW**” – tereny zieleni nieurządzonej (§ 15);
  - 7) „**ZL**” – teren lasów (§ 16);
  - 8) „**ZS**” – tereny zadrzewień śródpolnych (§ 17);
  - 9) „**WS**” – tereny wód powierzchniowych (§ 18);
  - 10) „**W**” – teren infrastruktury - zaopatrzenia w wodę (§ 19);
  - 11) „**KDW**” – tereny komunikacji: dróg wewnętrznych (§ 20).
4. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej obszarów, stref i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, lit. d):
  - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
  - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
  - 3) granice udokumentowanych złóż kopalin;
  - 4) orientacyjne przebiegi cieków innych, niż oznaczone symbolem „**WS**”;
  - 5) istniejące elementy infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, linie elektroenergetyczne średniego napięcia z pasami technologicznymi, stacja trafo;
  - 6) korytarze ekologiczne;
  - 7) planowane / proponowane trasy rowerowe.

---

## 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) dopuszcza się przekształcenia krajobrazu związane z prowadzeniem eksploatacji kruszyw, z zastrzeżeniem, że po zakończeniu eksploatacji należy wprowadzić formy zagospodarowania o cechach krajobrazu naturalnego, w tym naturalne zbiorowiska roślinności lądowej i wodnej;
  - 2) w zagospodarowaniu terenów należy zapewnić ochronę warunków środowiskowych dla istniejącej zabudowy zagrodowej;
  - 3) forma i gabaryty budynków powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, przy zachowaniu zasad określonych w planie;
  - 4) 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 wraz z infrastrukturą, na zasadach określonych w planie;
  - 2) realizację nowych 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.
3. W terenach przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne, oznaczonych symbolami „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 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 zieleni urządzonej oraz, stosownie do potrzeb i charakteru terenu, obiekty małej architektury;
  - 3) dostosowanie elementów i urządzeń do możliwości korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

#### § 5

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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, w tym Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Raba”, 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 równolegle z kompleksowym porządkowaniem gospodarki ściekowej.
3. W zagospodarowaniu terenów, na których występują cieki wodne, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z obecności cieków; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwia:
  - 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 „MNU” zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe”;
    - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „PE/US1”, „PE/US2”, „PEU/US” zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”, z zastrzeżeniem ust. 10.
  10. Ustalenia ust. 9 nie stosuje się, jeżeli w granicach wyznaczonego w planie terenu prowadzona jest eksploatacja kruszyw.
  11. W planie wyznacza się system korytarzy ekologicznych, obejmujący: doliny naturalnych cieków wraz z otulinami biologicznymi, tereny lasów oraz tereny rolne, tworzące system powiązań przyrodniczych.
  12. W obrębie korytarzy ekologicznych zakazuje się:
    - 1) wprowadzania urządzeń, obiektów oraz form zagospodarowania terenu mogących utrudniać przemieszczanie zwierząt, w szczególności grodzienia terenów w miejscach przewężeń korytarzy lub w sposób grożący przerwaniem ich ciągłości, stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń na podmurówkach; ogrodzenia powinny być realizowane z elementów ażurowych, nie stanowiących 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, przy czym zakaz nie dotyczy terenów o symbolach „PE/US1” i „PE/US2”, położonych w obrębie korytarzy ekologicznych, jeżeli zabudowa realizowana jest zgodnie z warunkami określonymi w planie dla tych terenów.
  13. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie identyfikuje się obszarów lub obiektów wymagających ochrony jako zabytki (wpisane do rejestru zabytków lub objęte gminną ewidencją zabytków), stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.

## **§ 6**

### **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;
  - 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, lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.
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 przeciwległych połaci dachowych, wynoszącym od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ; 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  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ; 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 (kąt nachylenia dachu przybudówki może być mniejszy od kąta nachylenia połaci głównych, jednak nie mniejszy niż  $20^{\circ}$ ) lub tarasy;
  - 4) w obiektach gospodarczych, magazynowych, produkcyjnych, garażach, o rozpiętości przekraczającej 16 metrów, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż do  $20^{\circ}$ ;
  - 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 (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 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 suterenu, 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) liczbę kondygnacji nadziemnych lokalizowanych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym kondygnacja druga dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym; garaże wolno stojące i budynki gospodarcze mogą mieć tylko jedną kondygnację nadziemną; maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 10,0 m;
    - b) w odniesieniu do obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4, maksymalną wysokość obiektu:
      - 15 metrów – dla obiektów położonych w korytarzach ekologicznych,
      - 25 metrów – dla obiektów położonych na pozostałym obszarze objętym ustaleniami planu;
  - 4) maksymalne wysokości określone w pkt 3 lit. b 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.
6. Ustala się obowiązek 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) w terenach prowadzonej eksploatacji kruszyw - 1 miejsce postojowe przypadające na każdych 2 pracowników;
  - 4) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko przypadające na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a ponadto 1 stanowisko przypadające na każdych 4 pracowników.
7. W ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 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.
8. 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.
9. W zakresie podziałów działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się jako:
    - a) 0,10 ha w terenie „MNU”,
    - b) 0,25 ha w terenach „PE/US1”, „PE/US2” „PEU/US”;
  - 2) minimalną szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się jako:
    - a) 18 metrów w terenie „MNU”,
    - b) 25 metrów w terenach „PE/US1”, „PE/US2” „PEU/US”;
  - 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) jeżeli podział służy uzyskaniu nieruchomości z połączenia kilku działek budowlanych (w tym nowo wydzielanej) i uzyskaniu dzięki temu parametrów dla tej nieruchomości odpowiadających wymaganiom pkt 1 i 2,
    - c) 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 „RW”, „RŁ”, „ZW”, „ZL”.
10. 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.
-

---

## § 7

### 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 scalania i podziału, powinna wynosić co najmniej:
  - a) 0,10 ha w terenie „MNU”,
  - b) 0,25 ha w terenach „PE/US1”, „PE/US2” „PEU/US”;
- 5) szerokość działki budowlanej powstającej w wyniku scalania i podziału powinna wynosić co najmniej:
  - a) 18 metrów w terenie „MNU”,
  - b) 25 metrów w terenach „PE/US1”, „PE/US2” „PEU/US”;
- 6) 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, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.);
- 7) szerokości działek wydzielanych pod drogi publiczne powinny odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych;
- 8) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne powinna wynosić co najmniej 8 metrów; odstępnstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwale zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie wymienionej szerokości, pod warunkiem, że dojście i dojazd odpowiada wymaganiom przepisów prawa budowlanego.

## § 8

### 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 udokumentowane złoża surowców, w tym:
  - 1) „Winiary I” KN 8058 (kruszywo naturalne) – zatwierdzone decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 12.07.2004 r. Nr ŚR.V.KŻ.7414/17/04;
  - 2) „Winiary – Zarabie” KN 19959 (kruszywo naturalne) – zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 27.07.2020 r. Nr SR-IX.7427.25.2020.BB.
3. Eksploatację udokumentowanych złóż surowców można prowadzić pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem warunków:
  - 1) eksploatacja jest dopuszczalna w granicach wyznaczonych w planie terenów „PE/US1”, „PE/US2” i „PEU/US”;
  - 2) masy nadkładowe usuwane w trakcie udostępniania złoża oraz pylasto - piaszczysta frakcja mineralna oddzielona od kruszywa w procesie płukania i przesiewania surowca, mogą być wykorzystane do rekultywacji, poprzez przemieszczenie do wyrobisk poeksploatacyjnych w celu odtworzenia części terenów łądowych;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie wody z wyrobiska eksploatacyjnego (pobór i odprowadzenie) do celów technologicznych (płukanie i przesiewanie surowca).
4. W odniesieniu do zbiorników poeksploatacyjnych powstałych w związku z eksploatacją kruszyw ustala się, że rekultywacja po eksploatacji złóż i późniejsze zagospodarowanie terenów poeksploatacyjnych winny

---

stwarzać warunki do rozwoju naturalnych zbiorowisk wodnych i przywodnych, w szczególności dla tych fragmentów linii brzegowych, które przylegają do zadrzewień wzdłuż Raby w korytarzu ekologicznego).

5. Zmiana zagospodarowania terenów i lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie obiektów i urządzeń elektroenergetycznych 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 zasięgi pasów technologicznych od linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV.
6. 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.
7. 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 niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych w okresie wykonywania tych robót, a także wprowadzania tymczasowych form zagospodarowania terenu w czasie prowadzenia eksploatacji kruszywa, w zakresie wynikającym z warunków określonych w koncesji.

## § 9

### **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 wewnętrzne, zapewniające powiązania komunikacyjne z układem komunikacyjnym położonym poza obszarem objętym ustaleniami planu;
  - 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;
  - 3) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem należy, stosownie do wymagań określonych w przepisach odrębnych, realizować drogi pożarowe, zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów;
  - 4) w zagospodarowaniu terenów przyległych do dróg należy uwzględniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg.
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 istniejących 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.
  - 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 wymagania 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, w tym dotyczących zakazu sytuowania zbiorników na nieczystości ciekłe w terenach szczególnego zagrożonych powodzią,
    - c) ze względu na położenie terenu w obrębie lokalnego zbiornika wód podziemnych, zakazuje się odprowadzania ścieków, w tym podczyszczonych, do gruntu lub do zbiorników poeksploatacyjnych.
  - 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



- 
- dostawy energii elektrycznej, w tym dla celów grzewczych, a także dopuszcza się kablowanie 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** 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) 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,
    - b) działania w zakresie systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem obowiązujących 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

#### § 10

1. **Tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw, przewidziane do rekultywacji i przekształceń dla celów rekreacyjnych („PE/US1”, „PE/US2”)** przeznacza się:
  - 1) w ramach użytkowania tymczasowego – dla prowadzenia powierzchniowej eksploatacji kruszyw, z możliwością realizacji tymczasowych obiektów zaplecza socjalnego i technicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją;
  - 2) po zakończeniu eksploatacji i rekultywacji terenu – dla celów rekreacyjnych i sportowych, jako otwarte tereny rekreacji z akwenami wodnymi (kąpieliska), z możliwością realizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną i socjalną, obiektami małej architektury oraz zielenią urządzoną.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
  - 1) działania inwestycyjne winny być ukierunkowane na prowadzenie racjonalnej eksploatacji kruszywa naturalnego, a po jej zakończeniu i przeprowadzeniu rekultywacji terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami – na jego docelowe wykorzystanie zgodne z ustaleniami planu oraz uwzględniające wymagania w zakresie ochrony walorów przyrodniczych doliny rzeki Raby;
  - 2) obszary poeksploatacyjne powinny zachować charakter terenu otwartego, ze zbiornikami wodnymi powstałymi w wyniku eksploatacji surowców naturalnych; docelowe zagospodarowanie terenów poeksploatacyjnych winno być ukierunkowane na cele rekreacyjne z użytkowaniem zbiorników jako kąpielisk z towarzyszącymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi (boiska, place zabaw, plaże, trasy rowerowe z miejscami obsługi rowerzystów, zieleń urządzone, mała architektura itp.) oraz obiektami zaplecza socjalnego, z dopuszczeniem także ich pozostawienia w użytkowaniu rolniczym jako stawy rybne wraz z zapleczem gospodarczym (np. zorganizowane łowiska);
  - 3) niezależnie od wybranego kierunku zagospodarowania terenu, ukształtowanie brzegów wyrobisk poeksploatacyjnych powinno umożliwiać ich rekreacyjne wykorzystanie (urozmaicona linia brzegowa, dostępne i dogodnie ukształtowane brzegi zbiorników);
  - 4) rekultywacja terenu powinna być prowadzona w taki sposób, aby w drodze sukcesji naturalnej lub poprzez wprowadzenie sztucznych nasadzeń w ciągu linii brzegowych, na brzegach utworzonych zbiorników powstały zbiorowiska charakterystyczne dla siedlisk przybrzeżnych;
  - 5) wykorzystanie rekreacyjne terenów, w tym realizacja obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjną, jest możliwe po zakończeniu ich eksploatacji i rekultywacji, na zasadach określonych poniżej w pkt 6 - 12;
  - 6) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obiekty małej architektury oraz terenowe urządzenia sportowe i wyposażenie placów zabaw należy w sposób trwały związać z gruntem.
  - 7) w terenach położonych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się lokalizację budynków pełniących funkcje zaplecza socjalnego i technicznego dla terenów rekreacyjno-sportowych;
  - 8) dla budynków, o których mowa w pkt 7, liczbę kondygnacji nadziemnych ogranicza się do jednej kondygnacji; maksymalną wysokość zabudowy ogranicza się do 6 metrów;

- 
- 9) w terenach „PE/US1”, położonych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza wskazanym na rysunku planu korytarzem ekologicznym, dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów usługowych o funkcji turystycznej lub gastronomicznej;
  - 10) dla budynków, o których mowa w pkt 8, maksymalną wysokość zabudowy ustala się jako 12 metrów;
  - 11) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu w terenach „PE/US1”, z zastrzeżeniem pkt 13:
    - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,2,
    - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1,
    - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 80 %.
  - 12) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu w terenach „PE/US2”, z zastrzeżeniem pkt 13:
    - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,05,
    - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,05,
    - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 95 %;
  - 13) do powierzchni działki lub terenu, przyjmowanej za podstawę dla wyliczenia wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy, o których mowa w pkt 11 i 12, nie wlicza się powierzchni zbiorników wodnych, które powstały w wyniku wyeksploatowania zasobów kopalin, w granicach terenów „PE/US1” i „PE/US2”.

## § 11

### 1. Teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw z dopuszczeniem usług i produkcji towarzyszących działalności wydobywczej, przewidziany do rekultywacji i przekształceń dla celów rekreacyjnych („PEU/US”) przeznaczona się dla:

- 1) w ramach użytkowania tymczasowego – dla prowadzenia powierzchniowej eksploatacji kruszyw, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących prowadzonej eksploatacji, jak zakład przerobowy kruszyw, betoniarnia i innych tymczasowych obiektów zaplecza i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją;
- 2) po zakończeniu eksploatacji i rekultywacji terenu – dla celów rekreacyjnych i sportowych, z możliwością realizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną i socjalną, obiektami małej architektury oraz zielenią urządzoną.

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

- 1) dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, maksymalną wysokość zabudowy ustala się jako 12 metrów; po zakończeniu eksploatacji ww. obiekty podlegają rozbiórce bądź zmianie sposobu użytkowania na cele związane z docelowym przeznaczeniem określonym w ust. 1 pkt. 2;
- 2) wykorzystanie rekreacyjne terenów, w tym realizacja obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjną, jest możliwe po zakończeniu ich eksploatacji i rekultywacji, na zasadach określonych poniżej w pkt 3 - 8;
- 3) zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne powinno być zintegrowane z zagospodarowaniem terenów przyległych „PE/US1” i tworzyć z nimi jednorodny układ funkcjonalno-przestrzenny;
- 4) ustalenia § 10 ust. 2 pkt 1-4 stosuje się odpowiednio;
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obiekty małej architektury oraz terenowe urządzenia sportowe i wyposażenie placów zabaw należy w sposób trwały związać z gruntem;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków pełniących funkcje zaplecza socjalnego i technicznego dla terenów rekreacyjno-sportowych oraz obiektów usługowych o funkcji turystycznej lub gastronomicznej;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy ustala się jako:
  - a) 6 metrów – dla obiektów zaplecza socjalnego i technicznego,
  - b) 12 metrów – dla obiektów usługowych o funkcji turystycznej lub gastronomicznej;
- 8) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:
  - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,6,
  - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40 %.

## § 12

### 1. Teren zabudowy mieszkaniowej i usług („MNU”) przeznaczona się dla:

- 1) zabudowy jednorodzinnej;
- 2) 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) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, a także lokalizację nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;
    - 2) 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;
    - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,8,
      - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4,
      - c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%;
    - 4) w zakresie działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje przedsięwzięć, które nie powodują przekroczenia standardów środowiska określonych w przepisach odrębnych;
    - 5) dla zabudowy związanej z funkcją, o której mowa w ust. 1, pkt 2, ustala się:
      - a) powierzchnia terenu zajęta dla funkcji usługowych nie może przekroczyć 40 % powierzchni tej części terenu „MNU”, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
      - b) powierzchnię zabudowy nowo lokalizowanych budynków usługowych ogranicza się do 200 m<sup>2</sup> dla pojedynczego obiektu; ograniczenie nie dotyczy obiektów usług turystycznych i gastronomii.

### § 13

1. **Tereny rolnicze z zakazem zabudowy („RW”)** przeznaczają 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, przy zachowaniu warunków:
    - a) zakazuje się 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;
  - 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, w tym tras rowerowych z miejscami obsługi rowerzystów, 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. 2 pkt 1 i 3, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

### § 14

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) skupisk drzew i krzewów w formie kęp lub pasm.
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) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji, w tym tras rowerowych z miejscami obsługi rowerzystów, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej;
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 4) w związku z ustaleniami pkt 2 i 3, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu;
  - 5) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej;

- 
3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 2, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### § 15

1. **Tereny zieleni nieurządzonej („ZW”)** przeznaczają się dla:
- 1) utrzymania użytków zielonych (łąki, pastwiska, tereny zadrzewione, zieleń łąkowa);
  - 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, zbiorowisk łąkowych;
  - 2) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji, w tym tras rowerowych z miejscami obsługi rowerzystów, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej;
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 4) w związku z ustaleniami pkt 2 i 3, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu;
3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### § 16

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 terenów, o których 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.
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.

#### § 17

1. **Tereny zadrzewień śródpolnych („ZS”)** przeznaczają się dla użytków zielonych i zadrzewień położonych wokół terenów lub 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.

#### § 18

1. **Tereny wód powierzchniowych („WS”)** przeznaczają się dla:
- 1) cieków i urządzeń wodnych;
  - 2) gospodarki wodnej, związanej z właściwym utrzymaniem koryt cieków, w tym ich regulacji, oraz działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozyjną;
  - 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.

---

## § 19

1. **Teren infrastruktury - zaopatrzenia w wodę („W”)** przeznaczają się dla urządzeń i obiektów służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się wszelkie działania inwestycyjne niezbędne dla prawidłowego działania systemów infrastruktury technicznej;
  - 2) nakaz ogrodzenia terenu i zagospodarowania zielenią.

## § 20

1. **Tereny komunikacji: dróg wewnętrznych („KDW”)** przeznaczają się dla dróg wewnętrznych – istniejących lub projektowanych.
2. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji mogą być lokalizowane pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych:
  - 1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
  - 2) trasy rowerowe z miejscami obsługi rowerzystów, ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym;
  - 3) zjazdy i dojścia do budynków;
  - 4) zielen o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, obiekty małej architektury, ogrodzenia.
3. O przyjętych w planie szerokościach dróg i ulic w liniach rozgraniczających rozstrzyga rysunek planu.
4. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić obowiązujące wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych.
5. 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

### § 21

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

- 1) 30 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: „PE/US1”, „PE/US2”, „PEU/US”;
- 2) 5 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów nie wymienionych w pkt 1.

### § 22

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