DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 7 grudnia 2022 r.

Poz. 8430

Podpisany przez:
Artur Slowik
Data: 2022-12-07 15:00:46

UCHWAŁA* NR LVIII/506/2022
RADY GMINY GDÓW

z dnia 24 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Winiary - obszar „Winiary-1”

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-1”, zwany dalej „planem”.

2. Ustaleniami planu objęty jest obszar „Winiary-1” o powierzchni ok. 465,08 ha, wskazany w uchwale Nr XL/294/2017 Rady Gminy Gdów z dnia 24 sierpnia 2017 r., zmienionej uchwałą Nr LII/372/2018 Rady Gminy Gdów z dnia 26 kwietnia 2018 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 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 zawiera załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt. 2;

---

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

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 zajętą 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;

11) strefach buforowych osuwisk – rozumie się przez to obszary przyległe do wskazanych na rysunku planu osuwisk, o których mowa w § 3 ust. 4 pkt 6, położone w odległości do 50 metrów od granic tych osuwisk.

§ 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) **„ML”** – tereny zabudowy letniskowej (§ 13);

4) **„UP”** – tereny usług publicznych (§ 14);

5) **„US”** – tereny sportu i rekreacji (§ 15);

6) **„ZP”** – teren założenia dworsko-parkowego (§ 16);

7) **„R”** – tereny rolnicze (§ 17);

8) **„RW”** – tereny rolnicze z zakazem zabudowy (§ 18);

9) **„RŁ”** – tereny rolnicze łąk i pastwisk (§ 19);

10) **„ZW”** – tereny zieleni nieurządzonej (§ 20);

11) **„ZL”** – tereny lasów (§ 21);

12) **„ZAL”** – tereny zalesień (§ 22);

13) „**WS”** – tereny wód powierzchniowych (§ 23);

14) **„KD-G”, „KD-Z”, „KD-L”, „KD-D”, „KDW”** – tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych(§ 24).

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

1) linie elektroenergetyczne wysokich napięć z pasami technologicznymi (400 kV relacji Skawina – Tarnów, Rzeszów – Skawina oraz 110 kV relacji Wygoda – Dobczyce);

2) linie elektroenergetyczne średnich napięć z pasami technologicznymi i stacjami trafo;

3) gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 500 relacji Łukanowice – Skawina – Zelczyna) wraz ze strefą kontrolowaną;

4) wyłączony z eksploatacji odcinek gazociągu;

5) granice Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Raba” oraz granice proponowanego obszaru ochronnego ww. zbiornika;

6) osuwiska: aktywne, okresowo aktywne, nieaktywne;

7) granice stref buforowych osuwisk;

8) tereny zagrożone ruchami masowymi;

9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

10) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi odpowiednio: 1% oraz 10%;

11) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

12) stanowiska archeologiczne;

13) strefa częściowej ochrony konserwatorskiej;

14) korytarze ekologiczne;

15) rekreacyjno-turystyczne szlaki rowerowe, piesze;

16) planowane trasy rowerowe;

17) punkty widokowe.

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”, „ZAL”, 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, 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 uwzględniać 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 uwzględniać 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 symbolami: „ML” i „US” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

4) 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 punkty widokowe; w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać ochronę wskazanych na rysunku planu kierunków widoku, w szczególności poprzez:

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych ograniczających widoczność z punktu widokowego w kierunkach wskazanych na rysunku planu;

2) w przypadku wprowadzania zieleni wysokiej - pozostawienie prześwitów umożliwiających wgląd w kierunkach wskazanych na rysunku planu.

12. W planie wyznacza się system korytarzy ekologicznych, obejmujący: doliny naturalnych cieków wraz z otulinami biologicznymi, tereny lasów oraz tereny rolne, tworzące system powiązań przyrodniczych.

13. W obrębie korytarzy ekologicznych zakazuje się:

1) wprowadzania urządzeń, obiektów oraz form zagospodarowania terenu mogących utrudniać przemieszczanie zwierząt, w szczególności grodzenia terenów w miejscach przewężeń korytarzy lub w sposób grożący przerwaniem ich ciągłości; w przypadku grodzenia 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 źródliskowym.

4) realizacji nowej zabudowy - zakaz nie dotyczy terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy (tereny o symbolach „MNU”, „ML” i „US”), położonych w obrębie korytarzy ekologicznych.

§ 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) obiektów objętych gminną ewidencją zabytków;

2) strefy częściowej ochrony konserwatorskiej wyznaczonej ustaleniami planu;

3) stanowisk archeologicznych;

4) 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 obiektów zabytkowych objętych gminną ewidencją zabytków ustala się:

1) ochronę przed dokonywaniem zmian prowadzących do zatarcia cech charakterystycznych obiektu oraz właściwej jego ekspozycji;

2) nakaz utrzymania i konserwacji obiektów zabytkowych stosownie do wymogów przepisów odrębnych;

3) zakaz podejmowania działań, które mogłyby przyczynić się do zniszczenia lub pogorszenia stanu zabytku, w tym pogarszających warunki jego ekspozycji;

4) wszelkie działania związane z ingerencją w obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, w szczególności: remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, a także rozbiórka, wymagają uwzględnienia przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Zasady ochrony, o których mowa w ust. 3, należy stosować do obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zgodnie z jej aktualizowanym stanem. W okresie sporządzania planu gminną ewidencją zabytków objęte są następujące obiekty:

1) Szkoła ok. 1910 r., nr 100, dz. ewid. nr 306 ;

2) Dom, pocz. XX w., nr 30, dz. ewid. nr 269.

5. Ustanawia się ochronę obszarów o najwyższych walorach kulturowych poprzez utworzenie strefy częściowej ochrony konserwatorskiej wokół założenia dworsko-parkowego, wyznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się nakazy:

1) kształtowania nowej zabudowy w zakresie jej usytuowania, skali (gabarytów) oraz form architektonicznych, w sposób zapewniający harmonijne relacje przestrzenne z obiektami chronionymi, jako dopełnienie kompozycji, lub jako kontynuacja podporządkowana ochronie istniejących walorów;

2) utrzymania historycznego układu zabudowy, kontynuacja historycznych reguł przy podziale działek, zachowanie skali i intensywności zabudowy;

3) wszelkie działania prowadzone w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej powinny uwzględniać pierwszeństwo wymogów konserwatorskich związanych z zachowaniem, ochroną i rewaloryzacją obiektów bądź zespołów zabytkowych oraz zapewnienie optymalnych warunków ich ekspozycji.

6. 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	106 - 58	6
2	106 - 58	7
3	106 - 58	8
4	106 - 58	9

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.

7. 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, dojść i 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, § 24.

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^{O} do 45^{O}; okap połaci dachu powinien być wysunięty na odległość co najmniej 0,5 m od ścian budynku; okapy lukarn, jaskółek powinny być wysunięte na odległość co najmniej 0,3 m od ścian tych lukarn lub jaskółek; dla wolnostojących wiat, altan i oranżerii dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20^{O} do 45^{O}; 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^{O}) 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^{O};

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 suteren, 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,

- 6,0 m – dla nie związanych z zabudową zagrodową: garaży, budynków gospodarczych, wiat, a także dla budynków rekreacji indywidualnej (zabudowy letniskowej) oraz dla budynków zaplecza socjalnego i technicznego w terenach „US”;

b) w odniesieniu do budynków usługowych położonych w terenach oznaczonych symbolami „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, magazynowych, socjalnych, technicznych itp., a także wiat, położonych w terenach oznaczonych symbolami „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 połaci 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. W przypadku obiektów zabytkowych, gdy istniejący sposób zabudowy lub zagospodarowania terenu uzasadnia kształtowanie formy architektonicznej budynku w sposób odmienny od ustalonego w ust. 3-5, w szczególności w sytuacji: przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dobudowy do obiektu istniejącego, odbudowy obiektu, a także w związku z koniecznością uwzględnienia cech regionalnych, względów zabytkowych lub specyfiki miejsca bądź charakteru obiektu - dopuszcza się możliwość niezastosowania niektórych z zasad określonych w ust. 3-5, lecz tylko w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla uwzględnienia istniejących uwarunkowań architektonicznych, konserwatorskich lub funkcjonalno-przestrzennych.

7. 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) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko przypadające na 40 m^2 powierzchni użytkowej, a ponadto 1 stanowisko przypadające na każdych 4 pracowników;

8. W ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 7 pkt 3, 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) 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 „R”, „RW”, „RŁ”, „ZW”, „ZL”, „ZAL”.

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 działki budowlanej powstającej w wyniku scalenia i podziału powinna wynosić co najmniej 20 metrów;

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; 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 celu uwzględnienia zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej „SOPO”, wskazuje się na rysunku planu:

1) osuwiska aktywne, osuwiska okresowo aktywne, osuwiska nieaktywne, w tym osuwiska aktywne o powierzchni poniżej 5 arów;

2) strefy buforowe osuwisk, o których mowa w pkt 1;

3) tereny zagrożone ruchami masowymi.

2. Realizacja obiektów budowlanych w granicach osuwisk i stref buforowych osuwisk, a także na terenach zagrożonych ruchami masowymi o których mowa w ust. 1, jest dopuszczalna wyłącznie na podstawie sporządzonej zgodnie z przepisami odrębnymi dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, o ile dokumentacja ta wskazuje możliwość bezpiecznego zaprojektowania i wykonania obiektu budowlanego przy wykluczeniu powstawania zagrożeń dla terenów sąsiednich.

3. W granicach osuwisk, niezależnie od stopnia ich aktywności, a także w strefach buforowych osuwisk:

1) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni ścieków;

2) zakazuje się zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi oraz nasypywania gruntu, z wyjątkiem przypadków dotyczących prac ziemnych związanych z inwestycjami, na których realizację zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano zgłoszenia lub uzyskano decyzję administracyjną.

4. 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.

5. 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 elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Wygoda-Dobczyce,

c) linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV;

2) zasięg strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Łukanowice–Skawina–Zelczyna.

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. Przy lokalizacji zabudowy narażonej na oddziaływania akustyczne drogi wojewódzkiej należy, stosownie do potrzeb, zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu określonego w przepisach odrębnych bądź zwiększające odporność budynku na występujące zagrożenia i uciążliwości.

8. 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.

§ 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, drogi publiczne planowane oraz o drogi wewnętrzne:

a) droga wojewódzka klasy G nr 967,

b) droga powiatowa klasy Z nr 2023K,

c) drogi gminne klasy L: nr 560101K i nr 560194K,

d) drogi gminne klasy D: nr 580126K i nr 580127K;

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 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,

c) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych jest dopuszczalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi;

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, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach 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 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**:

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”)** przeznacza 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”)** przeznacza 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 zabudowy letniskowej („ML”)** przeznacza się dla:

1) budynków rekreacji indywidualnej;

2) budynków gospodarczych, garaży wolnostojących itp.;

3) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;

4) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

5) 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 rekreacji indywidualnej należy realizować jako wolno stojące; wyklucza się realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym;

2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

a) zabudowę należy realizować przy zachowaniu poniższych warunków:

- budynki należy realizować bez podpiwniczenia,

- poziom parteru budynków należy wynieść minimum 0,30 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,

- na poziomie parteru stosować materiały budowlane odporne na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi itp.),

- stosować zabezpieczenia przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,

- stosować uszczelnienie przejść przez ściany i podłogi wszystkich przyłączy,

b) w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków,

c) urządzenia sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury należy w sposób trwały związać z gruntem;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,6,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%.

§ 14. 1. **Tereny usług publicznych („UP”)** przeznacza 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 terenów, o których 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:

a) istniejące budynki mogą być wykorzystane dla funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej bądź usługowej, bez ograniczeń co do liczby wydzielanych lokali mieszkalnych lub użytkowych,

b) nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym.

§ 15. 1. **Tereny sportu i rekreacji („US”)** przeznacza się dla:

1) urządzeń sportu i rekreacji, jak: urządzone miejsca wypoczynku, place zabaw, boiska sportowe, korty, trybuny itp.) wraz z obiektami zaplecza socjalnego i technicznego;

2) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;

3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

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

1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków innych niż pełniące funkcje zaplecza socjalnego i technicznego terenów rekreacyjno-sportowych,

2) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,1,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 10%,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%.

§ 16. 1. **Teren założenia dworsko-parkowego („ZP”)** przeznacza się dla:

1) ochrony założenia dworsko - parkowego obejmującego istniejącą zabudowę mieszkalną, gospodarczą, kapliczki, układ drożny, zieleń parkową oraz stawy i inne elementy zespołu;

2) obiektów małej architektury;

3) obiektów i urządzeń kultury typu: tablica pamiątkowa, obelisk itp.

4) urządzeń sportu i rekreacji;

5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi – do 5 stanowisk);

6) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

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

1) park podworski, o charakterze krajobrazowym z przełomu XIX/XX wieku w dawnym zespole dworskim Koppensów, obejmuje się ochroną w ramach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej; w jej granicach obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 5;

2) wysokość obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, ogranicza się do 4 metrów;

3) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,1,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 5%,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 90%;

4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią urządzenia sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury należy w sposób trwały związać z gruntem; wyklucza się lokalizację nowej zabudowy oraz parkingów.

§ 17. 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 obszarze osuwisk i w strefach buforowych osuwisk zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz budowy nowej zabudowy zagrodowej, o której mowa w pkt 4 i 5;

3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, o której mowa w pkt 5 i 6; ponadto w granicach zasięgu wód powodziowych Q10% zakazuje się rozbudowy istniejących budynków;

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) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy zagrodowej, pod warunkiem spełnienia łącznie określonych poniżej warunków:

- zabudowa zagrodowa musi być związana z areałem 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 m^2 na 3,0 ha terenu gruntów rolnych, w granicach których będzie realizowana,

b) obiektów małej architektury,

c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) 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 4 i 5.

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 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.

§ 19. 1. **Tereny rolnicze łąk i pastwisk („RŁ")** przeznacza 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) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych położonych na obszarze osuwisk i w strefach buforowych osuwisk;

5) 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%;

6) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń 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. **Tereny zieleni nieurządzonej („ZW")** przeznacza się dla:

1) utrzymania użytków zielonych (łąki, pastwiska, tereny zadrzewione, zieleń łęgowa, 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, z wyłączeniem gruntów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

3) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5; ponadto w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%, zakazuje się rozbudowy istniejących budynków;

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 urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej.

4. 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.

§ 21. 1. **Tereny lasów („ZL”)** przeznacza 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) źródliskowych,

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.

§ 22. 1. **Tereny zalesień („ZAL”)** przeznacza się dla:

1) zalesień gruntów rolnych;

2) funkcji związanych z gospodarką wodną w korytach cieków i w ich bezpośrednim sąsiedztwie;

3) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach:

a) źródliskowych,

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 urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 23. 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 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.

§ 24. 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 2023K);

3) **„KD-L"** – drogi klasy L (drogi gminne nr 560101K i 560194K);

4) **„KD-D"** – drogi klasy D (drogi gminne nr 580126K, nr 560127K);

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) zieleń 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 jedynie w przypadku uzyskania właściwej zgody zarządcy drogi, stosownie do przepisów 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

§ 25. 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: „UP”;

2) 20 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: „MN” „MNU”, „ML”, „US”;

3) 5 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów nie wymienionych w pkt 1 i 2.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gdów

Tadeusz Ciężarek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVIII/506/2022
Rady Gminy Gdów
z dnia 24 listopada 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI SOŁECTWA WINIARY –OBSZAR "WINIARY– 1"

Załącznik nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Gdów z dnia .....

Rysunek planu

Skala rysunku planu 1 : 2000

0 100 200 300 400 500m

LEGENDA:

- granice obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania

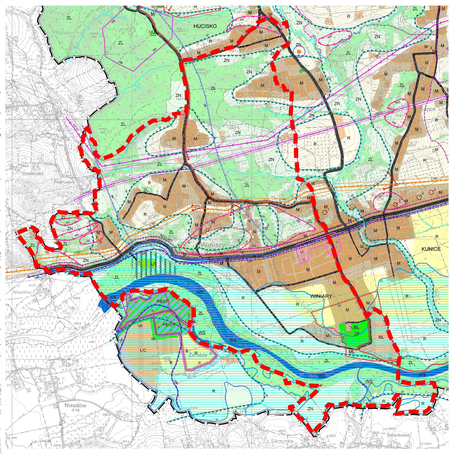
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- tereny zabudowy letniskowej
- UP – tereny usług publicznych
- US – tereny sportu i rekreacji
- ZP – teren założenia dworsko–parkowego
- R – tereny rolnicze
- RW – tereny rolnicze z zakazem zabudowy
- RŁ – tereny rolnicze łąk i pastwisk
- ZW – tereny zieleni nieurządzonej
- ZL – tereny lasów
- ZAL – tereny zalesień
- WS – tereny wód powierzchniowych
- tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych ("KD–G", "KD–Z", "KD–L", "KD–D", "KDW")

Oznaczenia obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, a także oznaczenia o charakterze informacyjnym

- linie elektroenergetyczne wysokich napięć z pasami technologicznymi
- linie elektroenergetyczne średnich napięć z pasami technologicznymi i stacjami trafo
- gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną
- wyłączony z eksploatacji odcinek gazociągu
- granice Lokalnego Zbiornika Wód podziemnych Raba
- granice proponowanego obszaru ochronnego LZWP Raba
- osuwiska aktywne
- osuwiska okresowo aktywne
- osuwiska nieaktywne
- osuwiska o powierzchni poniżej 5 arów (aktywne)
- granice stref buforowych osuwisk
- tereny zagrożone ruchami masowymi
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne
- strefa częściowej ochrony konserwatorskiej
- korytarze ekologiczne
- rekreacyjno–turystyczne szlaki rowerowe, piesze
- planowane trasy rowerowe
- punkty widokowe

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów dla sołectwa Winiary
Skala 1 : 10 000

granice obszaru objętego ustaleniami planu



LEGENDA:

- granice obszaru objętego ustaleniami studium (łącznie z granicami gminy Gdów)
- granice sołectw

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- tereny zmiękczone via w obrębie stref ochrony/zalewania (przemysłowe/potencjalne)
- tereny zabudowy mieszkaniowej (M)
- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej w centrum Gdowa (MU)
- tereny zabudowy letniskowej (ML)
- tereny usługowe (U – publiczne i komercyjne, UC – komercyjne i produkcyjne, US – sportu i rekreacji)
- tereny usług turystyki, rekreacji i sportu (UT)
- tereny eksploatacji powierzchniowej – do rekultywacji i przekształceń do celów rekreacyjnych (PE/UT)
- tereny ośrodków gospodarki rybackiej (GR)
- tereny ze zmianami użytków (stawy urządzone) (GP – zespoły podworskie, ZK – zieleń w otoczeniu zabytkowych kopców, ZC – cmentarze, Z – zieleń dobrowolna)
- tereny o warunkach korzystnych dla uprawiania narciarstwa zjazdowego (UTN)

Tereny pozostające poza strefami zainwestowania

- tereny łąk, pastwisk, zieleni łęgowej (ZŁ)
- tereny użytków zielonych oraz użytków rolnych w korytarzach ekologicznych (ZK)
- tereny rolnicze otwierające kompleksy gruntów rolnych o wysokiej/średniowysokiej produkcyjności (R)
- tereny wód powierzchniowych (WS)
- tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej/rekreacyjnej

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

- pomniki przyrody
- stanowiska obszarowe ochrony gatunkowej (siedlisk) (SB)
- projektowane użytki ekologiczne (EU)
- pasma powiązań ekologicznych (EP)
- punkty widokowe
- tereny o wybitnej ekspozycji krajobrazowej (EK)
- szlaki turystyczne piesze i rowerowe
- granice strefy ochronnej LZWP nr 443 "Dolina rzeki Raby" (LZWP)
- granice strefy ochronnej złomiska wód podziemnych w piaskowcach istebniańskich (ZWP)

- granice strefy ochronnej ujęć wód podziemnych (SOP)
- granice stref ochrony bezpośredniej ujęć wód (SOB)

OBSZARY ZAGROŻEŃ NATURALNYCH I ANTROPOGENICZNYCH

- granice obszarów wystąpienia surowców mineralnych (ZSM)
- granice obszarów górniczych (GG)
- granice terenów górniczych (TG)
- odwarty gips ze strefami ochronnymi

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków wraz z numerami wpisów
- strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej (SAK)
- strefy częściowej ochrony konserwatorskiej (SAC)
- stanowiska archeologiczne – numeracja wg zestawienia w części tekstowej studium
- zabytkowe kopce
- zadbrzeżna ochrona widokowa zabytkowego zespołu/założenia wojskowego w Gdowie, polegająca na wyciszeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- układ komunikacyjny (drogi i ulice wraz z zamierzeniami klasy)
- projektowane odcinki dróg
- teren rozbudowany dla projektowanej linii kolejowej (KK)
- istniejąca linia elektroenergetyczna wysokich napięć ze strefami oddziaływań
- projektowany odcinek linii 110 kV ze strefą oddziaływania
- gazociągi wysokoprężne ze strefami ochronnymi
- wybrane istniejące/projektowane urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (A – wodociągowe, B – kanalizacyjne, C – gazownicze, D – ciepłownicze, E – elektroenergetyka, F – pozostałe)

INNE KATEGORIE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH SZCZEGÓLNYM ZASADOM ZAGOSPODAROWANIA

- granice terenów zalewowych Q=1% rzeki Raby (TZ)
- granice terenów zagrożonych zalewami powierzchowymi – podtopieniami (PS)
- tereny osuwiskowe (OS)
- tereny potencjalnych zagrożeń osuwiskowych (POS)
- obszary oddziaływań ruchu drogowego
- obszary kształtowania lokalnych centrów usługowych (LU)
- obszary realizacji ponadlokalnych celów publicznych (PCP)
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² (EH)

LEGENDA DLA OBSZARÓW OBJĘTYCH USTALENIAMI ZMIANY STUDIUM OE.1 ORAZ ORMS.2

- granice obszarów objętych zmianą studium OE.1 ("Obszar 1" i "Obszar 2")
- granice obszarów objętych zmianą studium ORMS.2 ("Obszar 3" – "Obszar 4")
- granice zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia p=1% wg studium ROSM z 2010 r.
- granice zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia p=0,5% wg studium ROSM z 2010 r.
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- osuwisko aktywne wyznaczone na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej "SOPO"
- osuwisko aktywne okresowo wyznaczone na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej "SOPO"
- osuwisko nieaktywne wyznaczone na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej "SOPO"
- osuwisko wyznaczone na podstawie karty dokumentacyjnej
- zasięg 15km ochronnego w sąsiedztwie 150 m od osi rzeki Raby i Strzelonki
- wylot planowanego tętniaka trzebieskiego
- tereny rekreacji i zieleni (ES/Z)
- strefa/ścieżka produktu projektowanej obwodnicy Gdowa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/506/2022
Rady Gminy Gdów
z dnia 24 listopada 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA RADY GMINY GDÓW
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa **Winiary** – **obszar „Winiary-1”**,
wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 17 stycznia 2022 r. do 18 lutego 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	20.01.2022		Rozszerzenie zabudowy zagrodowej („mały domek drewniany lub kontener”).	**133/1**	R, osuwisko okresowo aktywne, strefa buforowa osuwiska, proponowany obszar ochronny Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Raba		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest w terenach nie przeznaczonych pod zabudowę (ZN – tereny użytków zielonych oraz użytków rolnych w korytarzach ekologicznych). Wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia terenu prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów. Ponadto, działka położona jest częściowo w granicach osuwiska okresowo aktywnego oraz w strefie buforowej osuwiska.
2	16.02.2022		Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	**280/4**	ZAL, ZL, osuwisko okresowo aktywne, strefa buforowa osuwiska, proponowany obszar ochronny Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Raba, korytarz ekologiczny		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest w terenach nie przeznaczonych pod zabudowę (ZN – tereny użytków zielonych oraz użytków rolnych w korytarzach ekologicznych oraz R – tereny rolnicze). Wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia terenu prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów. Ponadto, działka położona jest częściowo w strefie buforowej osuwiska.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	21.02.2022		Przekształcenie działki rolnej na budowlaną celem realizacji budowy poza strefą oddziaływań linii elektroenergetycznej.	**46/2**	MNU, R, ZL, ZAL, linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia z pasami technologicznymi, korytarz ekologiczny, strefa buforowa osuwiska		X		X	Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest w terenach nie przeznaczonych pod zabudowę (ZN – tereny użytków zielonych oraz użytków rolnych w korytarzach ekologicznych oraz R – tereny rolnicze). Wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia terenu prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów.
4	23.02.2022		Zmiana statusu działki na budowlany (w całości lub w części). Zgłaszający uwagę kwestionuje zasięg strefy ochrony konserwatorskiej.	**712/22**	ML, Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Raba, proponowany obszar ochronny LZWP Raba, strefa częściowej ochrony konserwatorskiej		X		X	Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest w terenach zabudowy letniskowej ML oraz w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej. Wprowadzenie wnioskowanych rozwiązań prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów.
5	28.02.2022		Uwzględnienie zasięgu strefy buforowej osuwiska nr 12212 o maksymalnej szerokości 20 metrów. Wskazano, że na działce w 2020 r. przeprowadzono rozpoznanie geotechniczne - *Rozpoznania warunków gruntowo-wodnych na działce nr 368 w miejscowości Winiary, gmina Gdów, powiat wielicki* (w załączeniu), które wskazuje ww. strefę buforową o maksymalnej szerokości 20 metrów (z ww. opracowania: *„strefa buforowa – strefa wokół skarpy głównej osuwiska, szerokości 20 m. W przypadku uaktywnienia się ruchów osuwiskowych, strefa ta wraz z wyznaczonym osuwiskiem jest narażona na największe straty”*). Ponadto powołano dokumenty PIG-PIB, wskazujące szerokości stref buforowych na 10-20 metrów, w zależności od wysokości skarpy osuwiskowej.	**368**	MN, ZAL, osuwisko okresowo aktywne, osuwisko nieaktywne, strefa buforowa osuwisk, proponowany obszar ochronny Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Raba		X		X	Uwagi nie uwzględnia się. W rozwiązaniach planistycznych z uwagi na wymogi zapewnienia warunków ochrony ludzi i mienia, przyjęto szerokości stref buforowych osuwisk wynoszące 50 metrów, co zapewnia brak występowania zagrożeń ze strony terenów osuwiskowych. Twierdzenie, że wystarczą szerokości rzędu 10-20 metrów nie ma wystarczających podstaw. Na szerokości stref buforowych mają wpływ także inne czynniki, m.in. wysokość skarpy osuwiskowej. Przyjęte szerokości uznaje się za właściwe i niezbędne. Należy podkreślić, że wskazanie na rysunku planu strefy buforowej osuwiska nie wyklucza możliwości realizacji zabudowy w terenach budowlanych; w strefach buforowych należy spełnić określone wymagania, m.in. wymóg sporządzenia odpowiedniej dokumentacji geologicznej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6	03.03.2022		1. Przekwalifikowanie działki na budowlaną (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). 2. Korekta warunków dla zabudowy na działkach rolnych (zabudowa zagrodowa w terenach R). Dołączono mapy poglądowe, zdjęcia, opinię Małopolskiej Izby Rolniczej.	**477**	RW. Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Raba, proponowany obszar ochronny LZWP Raba, strefa częściowej ochrony konserwator-skiej		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się Pkt 1: Wskazana działka była przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ws. zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na wnioskowaną zmianę. W związku z powyższym nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia działki na cele nierolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia obowiązujących przepisów prawa. Pkt 2: Przeznaczenie rolnicze obejmujące przedmiotową działkę oraz działki sąsiednie, które nie uzyskały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze, kontynuuje ustalenia zmienianego planu miejscowego podjętego uchwałą nr XXI/122/2007 Rady Gminy Gdów z dnia 27 grudnia 2007 r. oraz przyjęte założenia Studium dla tego obszaru w zakresie ochrony gruntów rolnych. Załączona do wniosku opinia Małopolskiej Izby Rolniczej reprezentuje stanowisko jednej z trzech instytucji wypowiadającej się w przedmiocie ochrony gruntów rolnych i leśnych. Decyzja ostateczna co do wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy jednak do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który bierze pod uwagę stanowisko zarówno Izby Rolniczej oraz Marszałka Województwa Małopolskiego.
7	07.03.2022		1. Objęcie działki oznaczeniem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejsce oznaczenia ML – tereny zabudowy letniskowej. 2. Zmiana zapisu § 13 ust. 2 pkt 2 lit. a), b) tekstu planu w zakresie dotyczącym zasad zagospodarowania oraz warunków i standardów kształtowania zabudowy w terenie zabudowy letniskowej (ML) na obszarze działki, a w szczególności wyeliminowanie zakazu lokalizacji nowej zabudowy (§ 9 ust. 4 tekstu tego planu w zw. z w § 13 ust. 2 pkt 2 lit. a), b)	**712/6**	ML, Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Raba, proponowany obszar ochronny LZWP Raba, strefa częściowej ochrony konserwator-skiej	**X**	**X**	**X**	**X**	Uwagę uwzględnia się częściowo: Pkt 1: Nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest w terenach zabudowy letniskowej ML oraz w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej. Wprowadzenie wnioskowanych rozwiązań prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów. Pkt 2: Uwzględnia się. Wprowadzono zmianę ustaleń w § 13 ust. 2 pkt 2 lit. a: zakaz zabudowy zastąpiono zestawem wymagań jakie należy spełnić przy lokalizowaniu nowej zabudowy. Lit. b pozostaje bez zmian, tzn. w granicach zalewów q=10% zostają utrzymane dotychczasowe zakazy, przy czym zalewy q=10% nie obejmują działki wymienionej w uwadze.. Zmiany uzgodniono z Dyrektorem RZGW Wody Polskie w Krakowie**.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	07.03.2022		1. Objęcie działki oznaczeniem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejsce oznaczenia ML – tereny zabudowy letniskowej. 2. Zmiana zapisu § 13 ust. 2 pkt 2 lit. a), b) tekstu planu w zakresie dotyczącym zasad zagospodarowania oraz warunków i standardów kształtowania zabudowy w terenie zabudowy letniskowej (ML) na obszarze działki, a w szczególności wyeliminowanie zakazu lokalizacji nowej zabudowy (§ 9 ust. 4 tekstu tego planu w zw. z w § 13 ust. 2 pkt 2 lit. a), b)	**712/8**	ML, Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Raba, proponowany obszar ochronny LZWP Raba, strefa częściowej ochrony konserwator-skiej	**X**	**X**	**X**	**X**	Uwagę uwzględnia się częściowo: Pkt 1: Nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest w terenach zabudowy letniskowej ML oraz w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej. Wprowadzenie wnioskowanych rozwiązań prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów. Pkt 2: Uwzględnia się. Wprowadzono zmianę ustaleń w § 13 ust. 2 pkt 2 lit. a: zakaz zabudowy zastąpiono zestawem wymagań jakie należy spełnić przy lokalizowaniu nowej zabudowy. Lit. b pozostaje bez zmian, tzn. w granicach zalewów q=10% zostają utrzymane dotychczasowe zakazy, przy czym zalewy q=10% nie obejmują działki wymienionej w uwadze.. Zmiany uzgodniono z Dyrektorem RZGW Wody Polskie w Krakowie**.**
9	08.03.2022		1. Wyznaczenie „30 arów działki budowlanej biegnącej wzdłuż drogi”. 2. Przeznaczenie pozostałej części działki na teren „zielony lub inny”.	**159**	ZL, ZAL, strefa buforowa osuwiska, korytarz ekologiczny		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest w terenach nie przeznaczonych pod zabudowę (ZN – tereny użytków zielonych oraz użytków rolnych w korytarzach ekologicznych oraz ZL – tereny lasów, zadrzewień i zieleni łęgowej). Wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia terenu prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów. Ponadto, działka położona jest częściowo w strefie buforowej osuwiska.
10	08.03.2022		Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej (MN) – poszerzenie do całości działki.	**121**	MN, RŁ, MNU	**X**	**X**	**X**	**X**	Uwagę uwzględnia się częściowo. Wprowadza się niewielką korektę linii rozgraniczających tereny zabudowy MNU i MN w taki sposób, aby linia rozgraniczająca rozdzielająca tereny MNU i MN usytuowana była w nawiązaniu do granic działki nr 121, zaś linia rozgraniczająca tereny MN i RŁ wyznaczona była zgodnie z zasięgiem terenu budowlanego określonym w studium. Z uwagi na wymóg zachowania zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium nie ma możliwości objęcia terenem budowlanym całej działki nr 121.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11	09.03.2022		Zgłaszający uwagę prosi o „zmiany w projekcie uchwały, które umożliwią zainwestowanie kubaturowe działki lub przeznaczenie jej na cele rekreacyjne z lokalizacją elementów małej architektury, urządzeń sportowych i związanej z nimi infrastrukturą.” Dołączono mapy z oznaczeniem działek.	**476/2, 478/2**	RW. Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Raba, proponowany obszar ochronny LZWP Raba, strefa częściowej ochrony konserwator-skiej		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się Wskazane działki były przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ws. zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na wnioskowaną zmianę. W związku z powyższym nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia działki na cele nierolnicze, tj. na cele rekreacyjne z lokalizacją elementów małej architektury, urządzeń sportowych i związanej z nimi infrastrukturą. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia obowiązujących przepisów prawa.
13	09.03.2022		1. Zmiana przeznaczenia działki z terenu oznaczonego symbolem RW (tereny rolnicze z zakazem zabudowy) na teren oznaczony symbolem MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), względnie na teren oznaczony symbolem MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej i usług). 2. Zmiana załącznika graficznego do projektu MPZP w ten sposób, że działka zostanie zakwalifikowana jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), względnie tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (MNU). 3. Ponowienie procedury wystąpienia o wyrażenie zgody na przeznaczenie Nieruchomości na cel nierolniczy przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.	**482**	RW. Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Raba, proponowany obszar ochronny LZWP Raba, strefa częściowej ochrony konserwator-skiej, linie elektroenerge-tyczne średnich napięć z pasami technologicz-nymi		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się Część wskazanej działki była przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ws. zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na wnioskowaną zmianę. W związku z powyższym nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia działki na cele nierolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia obowiązujących przepisów prawa. Nie znajduje się uzasadnienia dla ponownego wystąpienia w sprawie uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w sytuacji, gdy wydana decyzja jest prawomocna i wiążąca. W ocenie Gminy rozwiązania przyjęte w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14	09.03.2022		Zgłaszający uwagę prosi o „zmiany w projekcie uchwały, które umożliwią zainwestowanie kubaturowe działki lub przeznaczenie jej na cele rekreacyjne z lokalizacją elementów małej architektury, urządzeń sportowych i związanej z nimi infrastrukturą.”	**478/7**	RW. Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Raba, proponowany obszar ochronny LZWP Raba, strefa częściowej ochrony konserwatorskiej, linia elektroenergetyczna średniego napięcia z pasami technologicznymi		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się Wskazane działki były przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ws. zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na wnioskowaną zmianę. W związku z powyższym nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia działki na cele nierolnicze, tj. na cele rekreacyjne z lokalizacją elementów małej architektury, urządzeń sportowych i związanej z nimi infrastrukturą. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia obowiązujących przepisów prawa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/506/2022
Rady Gminy Gdów
z dnia 24 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Gdów

o sposobie realizacji,

zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

dla części sołectwa Winiary – obszar „Winiary - 1”,

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

oraz zasadach ich finansowania

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zalicza się realizację:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Winiary – obszar „Winiary - 1”, określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji inwestycji:
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane z uwzględnieniem zasad określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Winiary – obszar „Winiary - 1”.

Harmonogram realizacji zadań:
Zadania będą realizowane w okresie wieloletnim, z uwzględnieniem występujących potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

Zasady finansowania:
Inwestycje będą finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Źródłami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą dostępne środki, o których mowa w przepisach o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/506/2022
Rady Gminy Gdów
z dnia 24 listopada 2022 roku
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę