



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 maja 2025 r.

Poz. 3037

UCHWAŁA NR XI/123/2025 RADY GMINY KORZENNA

z dnia 28 kwietnia 2025 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna pod nazwą plan „Nr 10 – Koniuszowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 15, art. 16 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), stosownie do przepisu art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korzenna” uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/375/2018 Rady Gminy Korzenna z dnia 16 marca 2018 r., **Rada Gminy Korzenna na wniosek Wójta Gminy Korzenna uchwala co następuje:**

DZIAŁ I. **USTALENIA OGÓLNE - FORMALNO-PRAWNE** **Rozdział 1.** **Zakres ustaleń planu**

§ 1.1. Stosownie do uchwały Nr LXII/748/2024 Rady Gminy Korzenna z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna pod nazwą plan „Nr 10 – Koniuszowa”, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna pod nazwą plan „Nr 10 – Koniuszowa”, zwany dalej planem.

2. Treść niniejszej uchwały stanowi tekst planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 (w układzie sekcyjnym) – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

4. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów nieruchomości położonych w Gminie Korzenna w miejscowości Koniuszowa o powierzchni 0,02 ha (uzupełnienie istniejącego terenu budowlanego) – w granicach określonych na rysunku planu przedstawionych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały (w układzie sekcyjnym).

Rozdział 2.

System notacji planu

§ 2. 1. Teren objęty planem, w granicach określonych w § 1 oraz na rysunku planu:

- 1) oznacza się numerem w ramach danego przeznaczenia i określa się symbolami przeznaczenia;
- 2) określa się w ustaleniach graficznych na rysunku planu – liniami rozgraniczającymi ciągłymi.

2. Terenowi objętemu planem przypisuje się w tekście oraz na rysunku planu ustalenia w następującej klasie:

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Terenowi objętemu planem przypisuje się szczególne warunki zagospodarowania w zakresie:

- 1) ochrony krajobrazu naturalnego;
- 2) ochrony przyrody;
- 3) ochrony krajobrazu kulturowego;
- 4) na obszarach ochrony zasobów wodnych, w granicach jednolitych części wód podziemnych PLGW2000150;
- 5) w strefach ochronnych infrastruktury technicznej.

4. Jako informację podaje się, że teren objęty planem położony jest poza występującymi na obszarze Gminy Korzenna obszarami i obiektami szczególnej ochrony:

- 1) Południowomałopolskim Obszarem Chronionego Krajobrazu;
- 2) Specjalnymi Obszarami Ochrony Siedlisk Natura 2000 pn.:
 - a) „Ostoje nietoperzy okolic Bukowca” (kod: PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH120020.H);
 - b) „Biała Tarnowska” (kod: PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH120090.H);
- 3) rezerwatami przyrody pn.:
 - a) „Cisy w Mogilnie” (kod: PL.ZIPOP.1393.RP.972) oraz poza projektowaną otuliną tego rezerwatu,
 - b) „Diable Skały” (kod: PL.ZIPOP.1393.RP.1019);
- 4) pomnikami przyrody;
- 5) ponadlokalnymi korytarzami ekologicznymi;
- 6) udokumentowanymi złożami kopalin oraz poza obszarami i terenami górniczymi tych złóż;
- 7) Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych:
 - a) nr 434 pn. „Dolina rzeki Biała Tarnowska” i poza projektowanym obszarem ochronnym tego zbiornika,
 - b) nr 436 pn. „Zbiornik warstw Istebna (Ciężkowice)”;
- 8) obszarami i obiektami z ewidencji i rejestru zabytków, m.in. poza stanowiskami archeologicznymi.

5. Jako informację podaje się, że obszar Gminy Korzenna znajduje się w korytarzu SSL wyznaczonym w Strategicznym Studium Lokalizacyjnym Inwestycji dla Centralnego Portu Komunikacyjnego, który potencjalnie będzie brany pod uwagę w trasowaniu nowej linii kolejowej nr 96 na odcinku Tarnów – Nowy Sącz w dalszych etapach prac.

§ 3. 1. Jeśli w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę wraz załącznikami;
- 2) **tekście planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć treść załącznika nr 1 do niniejszej uchwały (w układzie sekcyjnym), opracowanego w technice cyfrowej z wykorzystaniem map zasadniczych w skali 1: 2000;

- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub zespół nieruchomości o określonym przeznaczeniu, lub określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony odpowiednim numerem i symbolem;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony planem jako przeważający na określonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, zgodnie z przepisami w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **wskaźnikach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami;
- 9) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 10) **działce budowlanej, działkach sąsiednich** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć całą szerokość działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 12) **zabudowie** – należy przez to rozumieć podstawowy element zagospodarowania działki budowlanej w formie budynku lub zespołu budynków istniejących, lub projektowanych, oraz w formie budowli istniejących, lub projektowanych;
- 13) **cechach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć w szczególności usytuowanie linii zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy oraz powierzchnię biologicznie czynną;
- 14) **cechach zabudowy** – należy przez to rozumieć w szczególności sposób usytuowania i formę architektoniczną obiektów budowlanych (m.in. gabaryty obiektów, system konstrukcji, układ funkcjonalny obiektów, materiał ścian i dachów, kolorystykę dachów i elewacji, detale architektoniczne);
- 15) **detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć część dzieła architektonicznego lub element dekoracyjny stanowiący integralną część obiektu budowlanego, posiadający wartość ozdobną lub użytkową;
- 16) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **kondygnacji, kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 18) **bryle zwartej** – należy przez to rozumieć budynki, których kompozycja podstawowa zawiera się w prostej formie, czyli ukształtowane na rzucie: kwadratu, prostokąta, wielokąta itd. oraz pozbawione: uskoków, załamań, występów, przy czym mogą posiadać: ganki, balkony, tarasy, wykusze, podcienia, przedsionki oraz przybudówki w postaci garaży lub pracowni;
- 19) **bryle rozczłonkowanej** – należy przez to rozumieć budynki, których kompozycja podstawowa złożona jest z połączonych ze sobą dwóch lub większej ilości mniejszych brył, w których mogą występować: uskoki, załamania, występy, przedsionki, werandy, ganki, balkony, podcienie, tarasy, wykusze oraz przybudówki w postaci garaży lub pracowni;
- 20) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 21) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;

- 22) **różnorodności biologicznej** – należy przez to rozumieć wyrażenie określone przepisami o ochronie przyrody;
- 23) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć formy roślinności występujące w naturalnym środowisku;
- 24) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność występującą na terenach zieleni, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody;
- 25) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną, nieprzekraczalną odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni, określoną z uwzględnieniem przepisów odrębnych o drogach publicznych;
- 26) **środowisku, ochronie środowiska** – należy przez to rozumieć znaczenie określone w przepisach prawa ochrony środowiska;
- 27) **ładzie przestrzennym** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 28) **krajobrazie** – należy przez to rozumieć przestrzeń, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 29) **cechach krajobrazu** – należy przez to rozumieć elementy przyrodnicze i kulturowe i ich zależności względem siebie;
- 30) **walorach krajobrazowych** – należy przez to rozumieć cechy krajobrazu określonego obszaru o szczególnych wartościach – przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, ruralistycznych lub estetyczno-widokowych;
- 31) **krajobrazie naturalnym** – należy przez to rozumieć przestrzeń ukształtowaną wyłącznie w wyniku działania czynników naturalnych;
- 32) **krajobrazie osadniczym** – należy przez to rozumieć przestrzeń stanowiącą odmianę krajobrazu kulturowego ukształtowaną w wyniku działania mieszkańców danego obszaru, występującą w dwóch postaciach: krajobrazu osadniczego - wiejskiego i krajobrazu osadniczego - miejskiego;
- 33) **krajobrazie kulturowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń określoną w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 34) **ochronie krajobrazu** – wg Europejskiej Konwencji Krajobrazowej należy przez to rozumieć działania na rzecz zachowania i utrzymywania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu tak, aby ukierunkować i harmonizować zmiany, które wynikają z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych;
- 35) **regionie** – należy przez to rozumieć obszar charakteryzujący się odrębnością w stosunku do obszarów sąsiednich odróżniający się od terenów przyległych określonymi cechami naturalnymi lub nabytymi, m.in. będącymi rezultatem działalności człowieka;
- 36) **zasadach regionalnych** – należy przez to rozumieć określone w niniejszym planie zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i obowiązujące wskaźniki zagospodarowania terenów nawiązujące w niektórych elementach do regionalnej architektury historycznej;
- 37) **regionalnej architekturze historycznej** – należy przez to rozumieć obiekty architektoniczne powstałe w okresie przed 1945 r., w tym wpisane do rejestru i ewidencji zabytków i podlegające ochronie prawnej charakterystyczne dla regionu nowosądeckiego i gminy Korzenna – w zakresie formy, funkcji i rozwiązań materiałowych;
- 38) **architekturze współczesnej** – należy przez to rozumieć architekturę powstałą w okresie po 1945 r. do czasów współczesnych;
- 39) **architekturze współczesnej – tradycyjnej**, należy przez to rozumieć rodzaj architektury współczesnej nawiązującej w niektórych elementach do regionalnej zabudowy historycznej, w tym: obiekty murowane, tynkowane w kolorach jasnych z widocznymi elementami drewnianymi konstrukcji, okładzinami z kamienia lub drewna, o dachach spadzistych, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w kolorach ciemnych;

- 40) **architekturze współczesnej – nietradycyjnej**, należy przez to rozumieć rodzaj architektury współczesnej ukształtowanej bez nawiązań do cech regionalnej zabudowy historycznej, w tym obiekty o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym oraz o wynikających z ich funkcji – odmiennej skali i formie zabudowy (np. obiekty infrastruktury technicznej, stacje paliw, hale produkcyjne);
- 41) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów itp. – przekraczających dopuszczalne poziomy oddziaływań (standardy jakości środowiska), które nie są szkodliwe dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zawierają się w granicach działki lub terenu inwestycji, do której użytkownik posiada tytuł prawny, z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 42) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w § 3, ust. 1 pkt 41 oraz wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 43) **aglomeracji** – należy przez to rozumieć obszar w znaczeniu określonym przepisami prawa wodnego;
- 44) **urządzeniach towarzyszących infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią urządzenia techniczne związane z obiektami budowlanymi, zapewniające możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności przyłącza i urządzenia instalacyjne: wodociągowe, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne oraz kanalizacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków;
- 45) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy i inne urządzenia, o których mowa w ustawie Prawo budowlane;
- 46) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Korzenna.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
- ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane, z możliwością działalności inwestycyjnej – dokonywania uzupełnień i przekształceń, tj. przeprowadzania remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków, oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących;
- 2) realizacja nowej zabudowy oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej winny być prowadzone zgodnie z ustalonymi planem przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy;
- 3) **na terenach niezainwestowanych – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy:**
 - a) jako obiektu lub zespołu komponującego się z otaczającym krajobrazem – w przypadku wartościowych obszarów krajobrazu naturalnego i kulturowego,
 - b) jako obiektu lub zespołu współtworzącego nowy układ krajobrazowy i porządkującego układ istniejący – w przypadku zdegradowanych obszarów krajobrazu naturalnego i kulturowego;
- 4) **na terenach zainwestowanych – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy:**
 - a) jako uzupełnienie układów urbanistyczno-architektonicznych w przypadku istniejącej struktury przestrzennej o charakterze pozytywnym (ład przestrzenny),

- b) jako działania porządkujące i przekształcające układy urbanistyczno architektoniczne – w przypadku istniejącej struktury przestrzennej o charakterze negatywnym (chaos przestrzenny).

2. Ustala się zasady kształtowania ład przestrzennego:

1) kontynuacja wartościowych cech krajobrazu – w kompozycji przestrzennej zabudowy obowiązuje:

- a) kształtowanie nowych zespołów zabudowy lub uzupełnianie zabudowy poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących struktur przestrzennych w zależności od miejsca usytuowania, w nawiązaniu do historycznych lub współczesnych uwarunkowań, przy czym dopuszcza się stosowanie:
 - akcentów i dominant architektonicznych zharmonizowanych z istniejącymi tego typu obiektami,
 - brył zwartych w zabudowie – technicznej lub gospodarczej lub garażach,
 - brył zwartych lub rozczłonowanych w zabudowie – mieszkaniowej lub usługowej,
- b) formowanie zabudowy z uwzględnieniem głównych miejsc ekspozycji jakimi są drogi publiczne, w zakresie stosowania ustalonych planem linii zabudowy,
- c) wprowadzanie izolacji przestrzennej oderwanych od skupisk zabudowy budynków w stosunku do dróg (głównych miejsc ekspozycji) – poprzez wprowadzanie zieleni w formie pasm oraz grup drzew i krzewów na terenie własnej nieruchomości,
- d) formowanie nowej zabudowy jako oddzielnie zakomponowane, wewnętrznie spójne jednostki o wspólnych cechach architektonicznych;

2) kontynuacja wartościowych cech zabudowy – w kompozycji funkcjonalnej zabudowy obowiązuje:

- a) **przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy** – stosowanie nieuciążliwych wyróżników funkcjonalnych w obrębie zespołu o określonej funkcji oraz form, detali konstrukcyjnych i elementów wystroju zewnętrznego budynków nawiązujących do charakterystycznych form regionalnych (m.in. przy kształtowaniu okien, zadaszeń i ganków przy wejściach do budynków, schodów, balustrad, form dachów),
- b) **w wystroju elewacji** – stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (m. in. tynku, kamienia naturalnego, drewna, dachówek ceramicznych) lub nowoczesnych materiałów budowlanych odnoszących się w swoich cechach do materiałów tradycyjnych (m.in. kamienia naturalnego, drewna, elementów szklanych, ceramicznych lub innych wysoko-standardowych okładzin elewacyjnych – naturalnych lub syntetycznych),
- c) **w kolorystyce elewacji** – stosowanie barw jasnych, m.in. kolorów: białych, kremowych i innych pastelowych,
- d) **w materiałach pokryć dachowych** – stosowanie gontów drewnianych, dachówek ceramicznych, blachy dachówkowej falistej lub płaskiej, lub innych pokryć dachowych – naturalnych lub syntetycznych,
- e) **w kolorystyce pokryć dachowych** – stosowanie barw ciemnych, m.in. kolorów: rudych, bordowych, brązowych, szarych, ciemnozielonych, grafitowych i innych o ciemnej tonacji;

3) zakazuje się stosowania elementów agresywnych w skali i formie, niedostosowanych do charakteru lokalnej zabudowy – charakterystycznej dla danego obszaru,

- a) w wystroju elewacji – ostrych, jaskrawych barw oraz materiałów o niskim standardzie, obcych tradycji lokalnej, w tym: papy, tłuczonych elementów – ceramicznych, szklanych oraz lustrzanych,
- b) dachów płaskich, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb technicznych, technologicznych lub z konieczności dostosowania formy nowych obiektów do istniejącej zabudowy, przy czym dopuszcza się przekrycia dachowe części budynków w formie tarasów oraz dachów zielonych pokrytych darnią,
- c) dachów pulpitowych (spadzystych o jednostronnie nachylonej połaci dachowej) jako głównych połąci dachowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej), z wyjątkiem dachów pulpitowych nad obiektami dobudowywanymi do istniejących budynków,
- d) dachów namiotowych w formie dachów czterospadowych o kalenicach zbiegających się w jednym punkcie,
- e) dachów asymetrycznych (o głównych połąciach dachowych posiadających różny kąt pochylenia),

- f) dachów dwuspadowych o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie (w formie rozdzielonych połaci dachowych lub połaci przesuniętych względem siebie),
- g) dachów otwartych na odcinku dłuższym niż połowa długości krawędzi okapu, przy czym zakaz odnosi się wyłącznie do nowych realizacji i nie dotyczy zabudowy istniejącej podlegającej przekształceniom architektonicznym (przebudowie, dobudowie, rozbudowie i nadbudowie), których forma powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej;

4) dopuszcza się:

- a) przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy, dostosowanie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych – z uwzględnieniem warunków lokalizacji,
- b) stosowanie poddasza użytkowego w ramach liczby dopuszczonych w zabudowie kondygnacji lub uzyskanie dodatkowej kondygnacji. w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku,
- c) dostosowanie wysokości zabudowy do warunków lokalnych – w przypadku działań inwestycyjnych w obrębie zabudowy istniejącej, konieczności nawiązania do występujących spadków dachu i wysokości zabudowy usytuowanej na działce planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub działkach sąsiednich oraz do szczególnych warunków technologicznych i użytkowych,
- d) realizację budynków gospodarczych, garaży i wiat w formie dobudowy do budynków mieszkalnych i usługowych,
- e) stosowanie dużych przeszkleń ścian zewnętrznych i ogrodów zimowych stanowiących integralną część budynków oraz dobudowanych do tych budynków,
- f) w przypadku przebudowy budynku lub dobudowy obiektu do budynku istniejącego – stosowanie dachów o różnych spadkach,
- g) przy kształtowaniu dachów stosowanie przyczółków i naczółków oraz okien połaciowych i lukarn, tarasów nad poszczególnymi częściami budynków, oraz dachów jednospadowych przybudówek o spadku mniejszym od spadku dachu głównego budynku,
- h) stosowanie doświetlenia poddasza w formie okien połaciowych, wyglądów, lukarn i świetlików.

3. Dla obiektów infrastruktury technicznej – budynków technicznych lub pomocniczych ustala się:

- 1) wysokość zabudowy – max 7 m oraz max 1 kondygnacja parterowa, bez podpiwniczenia oraz bez poddasza użytkowego;
- 2) system zabudowy – bryła zwarta;
- 3) dachy spadziste, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych – max 45° z zastosowaniem rozwiązań systemowych lub indywidualnych, w tym m.in. regionalnych – w dostosowaniu do wymagań technicznych, technologicznych i użytkowych;

przy czym powyższe ustalenia nie dotyczą innych obiektów infrastruktury technicznej o zasadach kształtowania uregulowanych odrębnymi przepisami.

4. Dla obiektów o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym – budowli infrastruktury technicznej lub innych budowli o tradycyjnie odmiennej skali i formie zabudowy ustala się:

- 1) max wysokość 15 m;
- 2) stosowanie kolorystyki nie kontrastującej z otoczeniem i minimalizującej ich dominujący charakter w krajobrazie;

przy czym powyższe ustalenia nie dotyczą obiektów:

- 1) elektroenergetyki (m.in. słupów elektroenergetycznych);
- 2) telekomunikacji (m.in. stacji bazowych i masztów telekomunikacyjnych);

- 3) związanych z ochroną – przeciwpożarową, przeciwpowodziową, przeciwsuwiskową (m.in. strażnic, wież i platform obserwacyjnych, murów oporowych, podporowych i innych niezbędnych umocnień w obrębie linii brzegowej cieków wodnych oraz w obrębie terenów zagrożonych procesami osuwiskowymi);
- 4) rekreacyjnych i geodezyjnych (m.in. wież obserwacyjno-widokowych i triangulacyjnych);
- 5) odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznych;

oraz innych budowli infrastruktury technicznej lub innych budowli o zasadach kształtowania uregulowanych odrębnymi przepisami.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska – obowiązuje ochrona:

1) różnorodności biologicznej (fauny i flory) – poprzez:

- a) zapewnienie możliwości swobodnego przemieszczania się jej przedstawicieli, m.in. odtwarzanie zniszczonych powiązań ekologicznych po zakończeniu działań inwestycyjnych oraz tworzenie nowych przepustów ekologicznych przy zagospodarowywaniu nieruchomości w obrębie powierzchni trwale utwardzonych,
- b) obowiązek przeniesienia przy procesach inwestycyjnych wartościowych gatunków roślin na bezpieczne miejsca siedliskowe,
- c) zachowanie lub przebudowę (w dostosowaniu do potrzeb) istniejących zespołów zieleni oraz ich dogęszczanie zgodnie z lokalnymi ekosystemami;

2) zasobów wodnych:

- a) utrzymanie zasobów oraz ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem z zapewnieniem właściwych warunków ich wykorzystania oraz podwyższenia ich stanu ekologicznego (tereny objęte planem położone są w granicach jednolitych części wód podziemnych PLGW2000150),
 - b) podporządkowanie sposobu zagospodarowania terenów poprawie stanu i zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, przy czym w obrębie wód powierzchniowych i linii brzegowej tych wód poprzez przeprowadzanie remontów, prac regulacyjnych i konserwacyjnych;
- 3) **powierzchni ziemi** – poprzez racjonalne wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania z zachowaniem ustalonych niniejszym planem wskaźników zagospodarowania terenu, w szczególności minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **warunków atmosferycznych** – poprzez stosowanie paliw ekologicznie czystych (np. gazu, ziemnego) oraz zachowanie parametrów dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych w środowisku;
- 5) **warunków klimatycznych** – poprzez stosowanie systemów zabudowy w sposób umożliwiający zachowanie naturalnych warunków przewietrzania obszaru;
- 6) **warunków akustycznych** – stosowanie urządzeń i zabezpieczeń, w celu utrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami w sprawie ochrony środowiska na terenie o symbolu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Obowiązuje ochrona przed zagrożeniami środowiskowymi – spełnienie szczególnych warunków zagospodarowania:

1) w zakresie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko – obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa w środowisku związanego z działalnością inwestycyjną oraz użytkowaniem terenów, przy czym na terenach objętych planem zakazuje się:

- a) podejmowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie przewiduje się przypadków, w których zmiany dokonywane w obiektach będą kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa powyżej,
- b) stosowania technologii pogarszających obowiązujące standardy jakości środowiska, przy czym zaleca się technologie proekologiczne, energooszczędne, wodooszczędne oraz małoodpadowe,

- c) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny – w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska,
- d) podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów Natura 2000 oraz innych obiektów i obszarów objętych ścisłą ochroną;

2) w zakresie potrzeb cieplnych i energetycznych:

- a) zakaz niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń z placów budowy oraz stosowania systemów grzewczych o wysokim stopniu zasilarczenia,
- b) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z procesów energetycznego spalania, w odniesieniu do nowej zabudowy stosowanie wyłącznie paliw ekologicznie czystych z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów (gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, energia słoneczna oraz inne niekonwencjonalne, i odnawialne źródła energii, oraz urządzenia kogeneracyjne) i sukcesywna przebudowa zabudowy istniejącej w tym kierunku;

3) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

- a) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku przy wprowadzaniu emitorów promieniowania elektromagnetycznego,
- b) spełnienie warunków ochrony środowiska dotyczących wyboru technologii i lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) w zakresie regulacji stosunków wodnych:

- a) w obrębie wód powierzchniowych i linii brzegowej tych wód – możliwość prowadzenia remontów, prac regulacyjnych, konserwacyjnych oraz zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
- b) w obrębie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskiej) – zapewnienie drożności tym urządzeniom przy prowadzeniu działań inwestycyjnych oraz pozostawienie pasów 1,5 m wzdłuż rowów melioracyjnych wolnych od zabudowy, przy czym przy przebudowie, likwidacji lub budowie nowych urządzeń melioracji wodnych należy uwzględnić uwarunkowania wodnoprawne zgodnie z przepisami prawa wodnego,
- c) w trakcie prac budowlanych przy realizacji przedsięwzięć – poprzez uwzględnienie naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, w szczególności obowiązuje zakaz zmian warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek budowlanych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- d) dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych, hydrogeologicznych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń, w szczególności wkomponowanie wszystkich obiektów kubaturowych w naturalne ukształtowanie terenu z zachowaniem możliwie pierwotnego charakteru zbocza lub stoku w części nie objętej zabudową, przy czym obowiązek ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i komunikacji.

5) w zakresie ochrony przed niekorzystnymi warunkami budowlanymi – dostosowanie działań inwestycyjnych do lokalnych zagrożeń;

6) w zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej – zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) spełnienie wymagań obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej przy realizacji obiektów budowlanych,
- b) zabezpieczenie zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru (niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej), c) zabezpieczenie zaopatrzenia ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych;

7) w zakresie ochrony przed nadzwyczajnymi zagrożeniami – zapewnienie bezpieczeństwa w środowisku związanego z działalnością inwestycyjną oraz użytkowaniem terenów, przy czym jako informację podaje się, że na terenach objętych planem nie przewiduje się realizacji obiektów zaliczonych do kategorii Zakładów Dużego Ryzyka oraz Zakładów Zwiększonego Ryzyka poważnych awarii.

3. Ustala się zasady ochrony przyrody:

- 1) ochrona zieleni istniejącej – poprzez jej zachowanie i uwzględnienie w kompozycji zagospodarowania terenów, w szczególności zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień – śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;
- 3) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą, m.in. poprzez:
 - a) odtwarzanie siedliska przyrodniczego lub/i siedliska gatunku na tym samym obszarze, na którym ma dojść do strat przyrodniczych, lub na innym obszarze,
 - b) utworzenie zastępczego siedliska gatunku oraz przeniesienie gatunku na to siedlisko,
 - c) przywracanie ciągłości ekologicznej korytarzy ekologicznych, w tym m.in.:
 - realizację przepustów ekologicznych w obrębie dróg przecinających korytarze ekologiczne oraz w obrębie innych powierzchni trwale utwardzonych,
 - zakaz wznoszenia trwałych i pełnych barier w otoczeniu budynków z wyjątkiem sytuacji określonych przepisami odrębnymi,
 - odtwarzanie zniszczonych powiązań ekologicznych po zakończeniu działań inwestycyjnych oraz tworzenie nowych powiązań ekologicznych przy zagospodarowywaniu nieruchomości;
- 4) zachowanie pasów ochrony ekologicznej wolnych od zabudowy o szerokości min 5 m od zasięgu linii brzegów cieków wodnych oraz min 12 m od ściany lasu (drzewostanu), z wyjątkami określonymi w przepisach odrębnych, w celu utrzymania:
 - a) dostępu do cieków wodnych w ramach powszechnego korzystania z wód oraz przy prowadzeniu robót zw. z utrzymywaniem wód i ochroną przeciwpowodziową,
 - b) otuliny ekologicznej cieków wodnych,
 - c) granicy rolno-leśnej.

4. Ustala się zasady ochrony krajobrazu:

- 1) **naturalnego** – poprzez zachowanie cech charakterystycznych poprzez ograniczone użytkowanie wartościowych zespołów krajobrazowych w sposób uwzględniający potrzeby społeczne i gospodarcze, w tym:
 - a) zachowanie naturalnych dominant krajobrazowych – eksponowanych wzniesień z ich szatą roślinną,
 - b) utrzymanie dolin rzecznych w stanie naturalnym oraz odtwarzanie roślinności dolinnej: pojedynczych drzew, kęp roślinności i zalesień wybranych fragmentów,
 - c) utrzymanie istniejących zespołów zieleni, w tym starodrzewia, z możliwością uzupełnień i przekształceń;
 - d) kształtowanie kompozycji roślinnych (systemu nasadzeń i składu gatunkowego roślin) w dostosowaniu do lokalnych ekosystemów;
- 2) **osadniczego** – poprzez zachowanie cech charakterystycznych poprzez ograniczone użytkowanie wartościowych zespołów osadniczych w sposób uwzględniający potrzeby społeczne i gospodarcze, w tym:
 - a) zachowanie zwartej charakteru zabudowy i przeciwdziałanie jej rozpraszaniu, a zwłaszcza wkraczaniu na obszar dolin rzecznych i eksponowanych wzniesień, poprzez dogęszczanie istniejącej struktury jednostek osadniczych,
 - b) utrzymywanie, utrwalanie oraz przywracanie czytelności historycznych układów zabudowy wraz z zielenią towarzyszącą w dostosowaniu do istniejących potrzeb,
 - c) zapewnienie kontynuacji cech regionalnych w architekturze,
 - d) zachowanie tradycyjnych dominant architektonicznych,

- e) komponowanie zieleni wiejskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową oraz utrzymanie i przywracanie tradycyjnych form zieleni wiejskiej, w tym ogrodów przydomowych,
- f) zagospodarowanie przestrzeni publicznych w sposób podkreślający ich funkcję i rangę w przestrzeni danej miejscowości.

Rozdział 3.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

§ 6. Obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego – zachowanie i kontynuacja powiązań historycznych, architektonicznych, przyrodniczych oraz krajobrazowych, w tym zachowanie cech dziedzictwa kulturowego poprzez współczesną interpretację historycznej architektury regionalnej – jej charakterystycznych cech i kompozycji zabudowy, w tym:

- 1) **kształtowanie struktury przestrzennej nowej zabudowy** – jako obiekty wyodrębnione z istniejącej struktury zabudowy na zasadzie pozytywnego kontrastu w formie akcentów lub dominant architektonicznych w nawiązaniu do współczesnego ukształtowania zespołu;
- 2) **kształtowanie struktury funkcjonalnej nowej zabudowy** – poprzez nawiązanie funkcją nowych obiektów do charakteru całego zespołu – na zasadzie poszerzenia lub uzupełnienia o nowe funkcje związane z występującym użytkowaniem istniejącej zabudowy, w dostosowaniu do przeznaczenia terenu;
- 3) **w sytuacji uzupełniania zabudowy lub jej przebudowy** – uwzględnienie elementów kompozycji istniejących obiektów – gabarytów, kolorystyki, rytmiki podziałów elewacji oraz innych elementów wystroju zewnętrznego rodzaju zieleni i towarzyszącego zagospodarowania oraz nawiązanie do współczesnego otoczenia jako obiekt współtworzący lokalną strukturę zabudowy lub wyodrębniony z tej struktury na zasadzie pozytywnego kontrastu z zielenią urządzoną.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasady wynikające z potrzeb projektowania uniwersalnego

§ 7. 1. W planie nie wyznacza się przestrzeni publicznych wymagających określenia zasad umieszczania w tych obszarach tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni oraz określenia zasad kształtowania tych przestrzeni odnoszących się do osób ze szczególnymi potrzebami.

2. Ustala się zasady projektowania uniwersalnego – obowiązuje projektowanie przestrzeni objętej planem w sposób użyteczny dla wszystkich zainteresowanych o różnych umiejętnościach i możliwościach w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości oraz szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości

§ 8. 1. W planie nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.

2. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 200 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 200 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 100 m²;

z wyjątkiem dokonywania podziałów w celu:

- a) realizacji obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, w szczególności: dróg, ulic, placów, parkingów, ciągów pieszych, pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych, stacji transformatorowych i innych urządzeń technicznych, placów gier i zabaw oraz założeń zieleni urządzonej,
- b) powiększania sąsiednich nieruchomości,
- c) regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami,
- d) regulacji parametrów nieruchomości dla poprawy warunków budowlanych,
- e) uregulowania spraw własnościowych,
- f) poprawy dostępności terenów.

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 10 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 8 m;

3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

4. Zasady sytuowania zabudowy w stosunku do granic przyległych nieruchomości:

za działkach o szerokości nie zapewniającej zachowania odległości od granicy działki sąsiedniej określonych w obowiązujących przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem warunków zawartych w ww. przepisach.

DZIAŁ III.

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – PRZEZNACZENIE
ORAZ ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
Rozdział 1.**

Ustalenia dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów

§ 9. Dla terenu o symbolu 1MN ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakres zagospodarowania:

na terenie 1MN dopuszcza się realizację pojedynczych budynków lub zespołów takich budynków wraz z budynkami technicznymi gospodarczymi, garażami, urządzeniami towarzyszącymi infrastruktury technicznej i komunikacji, zielenią urządzoną oraz innymi urządzeniami budowlanymi;

3) wskaźniki zagospodarowania:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

dopuszcza się możliwość wykorzystania jako powierzchni biologicznie czynnej tarasów zielonych oraz powierzchni komunikacji (dojazdy i miejsca postojowe) wykonanych ażurowymi płytami lub kratami parkingowymi;

4) zasady kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem sytuacji określonych w § 4:

a) system zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej – w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, bryła zwarta lub rozczłonkowana,
- gospodarczej lub garaży – w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowy, bryła zwarta,

b) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej – max 11 m,

- gospodarczej lub garaży – max 9 m,

c) forma dachów zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej – dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych 15°-45°,
- gospodarczej lub garaży – dachy spadziste jednospadowe lub dwuspadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych 5°-45°,

d) wyniesienie piwnic nad poziom terenu liczone do rzędnej posadzki parteru zabudowy, jako średnia arytmetyczna rzędnych najwyżej i najniżej położonego terenu przyległego do budynku;

- mieszkaniowej jednorodzinnej – max 1,20 m n.p.t.,
- gospodarczej lub garaży – max 0,60 m n.p.t.;

5) zasady realizacji parkingów i miejsc postojowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

b) obowiązuje – naziemny system realizacji miejsc parkingowych;

- min 1. miejsca na parkowanie pojazdów lub miejsca w garażu /1 budynek mieszkalny,

6) szczególne warunki zagospodarowania:

- poza obszarem aglomeracji – wg § 10 ust. 2 pkt 2.

Rozdział 2.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym**

§ 10. 1. Ustala się ogólne zasady realizacji infrastruktury technicznej:

1) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się jako uzupełnienie przeznaczenia terenu:

- a) remonty, modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) realizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- c) przy scalaniu oraz podziale nieruchomości gruntowych zachowanie dostępu do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- d) prowadzenie prac poszukiwawczych i badań geofizycznych oraz wierceń poszukiwawczych złóż kopalin i wód podziemnych;

2) obowiązuje zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w trybie zwykłej eksploatacji, jak i w trybie awaryjnym;

3) dopuszcza się:

- a) remonty, przebudowę oraz rozbudowę istniejących i budowę nowych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, lokalne zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: obiektów budowlanych, sieci i innych urządzeń: wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych (m.in. stacji transformatorowych) oraz telekomunikacyjnych – łączności przewodowej i bezprzewodowej (m.in. sieci radiowych, masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej), melioracji wodnych oraz realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- b) **powiązania z układem zewnętrznym** – winny odbywać się poprzez podłączenie projektowanych elementów infrastruktury technicznej do istniejącego uzbrojenia oraz poprzez rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń.

2. Ustala się szczegółowe zasady realizacji infrastruktury technicznej:

- 1) **zaopatrzenie w wodę oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym** – z istniejącej sieci wodociągowej komunalnej (m.in. w40) lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń lub realizacja indywidualnych ujęć wody;
- 2) **zaopatrzenie w system kanalizacyjny oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym jak dla terenów poza obszarem aglomeracji** – systemem indywidualnym przy spełnieniu wymagań przepisów odrębnych w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie, lub środowiskowo nieuzasadniona (m.in. na obszarach o małej koncentracji zabudowy) wyposażenie nieruchomości w zbiorniki bezodpływowe nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, lub przyłączenie nieruchomości do oczyszczalni grupowej – spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) **zasady odprowadzania wód opadowych oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**
 - a) odprowadzanie wód opadowych winno odbywać się poprzez zagospodarowywanie tych wód w obrębie nieruchomości objętych planem (w miarę możliwości metodą infiltracji wód do gruntu lub retencjonowania), o ile nie zmieni to stanu wody na gruncie (kierunku odpływu wód opadowych) ze szkodą dla gruntów sąsiednich; dopuszcza się zrzut nadmiaru nie zanieczyszczonych wód opadowych do odbiorników lokalnych – cieków i zbiorników wodnych oraz stosowanie zbiorników podziemnych, retencyjnych do gromadzenia wód opadowych wykorzystywanych na cele gospodarcze,
 - b) w obrębie układu komunikacyjnego dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem rowów, rynsztoków oraz poprzez kanalizację deszczową, przy czym obowiązuje oczyszczanie ścieków deszczowych z zanieczyszczeń ropopochodnych i części stałych przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych oraz stosowanie powierzchniowych, rozproszonych systemów odwadniania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych dróg,
 - c) zanieczyszczone wody opadowe z miejsc parkingowych i postojowych o pow. powyżej 10 arów powinny być przed wprowadzeniem do gruntu lub do cieków wodnych podczyszczone w separatorach ropopochodnych,
 - d) **obowiązuje spełnienie warunków przepisów odrębnych** – w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
- 4) **zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym** – z istniejącej, lokalnej sieci rozdzielczej średniego napięcia SN i nn niskiego napięcia lub poprzez przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów i urządzeń z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych SN, nn wraz z przyłączami nn w wykonaniu kablowych lub napowietrznym,
 - stacji transformatorowych SN/nn i rozdzielni SN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym,przy czym obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i realizacji obiektów budowlanych, urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetycznej określone w przepisach odrębnych, w tym:
 - a) wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić strefy ochronne oraz pasy technologiczne (ochrony funkcyjnej) nie mniejsze niż:
 - 14 m dla linii napowietrznych średniego napięcia SN (7,0 m od osi w obu kierunkach),
 - 7 m dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV (3,5 m od osi linii w obu kierunkach),
 - 0,5 m dla linii kablowych średniego SN i niskiego napięcia nn-0,4 kV (0,25 m od osi linii w obu kierunkach),
 - 1,5 m dla stacji energetycznych SN/nn i rozdzielni SN (od obrysu stacji);

w obrębie których obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych nie zw. z infrastrukturą elektroenergetyczną, w szczególności zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, instalacji i paneli fotowoltaicznych, oraz innych urządzeń (m.in. turbin wiatrowych) w sposób powodujący przeszkody lub trudności w dostępie do linii elektroenergetycznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, zwiększania rzędných terenu (tworzenia hałd i nasypów), oraz podejmowania działalności

mogącej zagrozić trwałości tej infrastruktury podczas eksploatacji (z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych),

- b) w pasach napowietrznych linii elektroenergetycznych tereny zielone powinny być zagospodarowane tylko zielenią niską o wysokości max 3,0 m – w odległościach mniejszych niż:
 - od skrajnego przewodu linii SN – 6,0 m w obu kierunkach,
 - od skrajnego przewodu linii nn – 1,0 m w obu kierunkach,
- c) wszelkie działania inwestycyjne (planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu) w obrębie stref ochronnych i pasów technologicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w przypadkach:
 - projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
 - planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
 - 10 m dla linii napowietrznych średniego napięcia SN,
 - 5 m dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV,
 - 2,5 m dla linii kablowych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

5) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:

- a) z istniejącej, lokalnej sieci i połączeń lub poprzez remonty, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń,
- b) poprzez instalacje telekomunikacyjne bezprzewodowe lub przewodowe, systemem nadziemnym lub podziemnym, w formie obiektów wolnostojących lub wewnątrz budynków – przy spełnieniu wymagań ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego związanego z obiektami telekomunikacyjnymi, przy czym obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i realizacji obiektów budowlanych, urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej określone w przepisach odrębnych,
- c) obowiązuje zachowanie odpowiednich stref i odległości od teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych zgodnie z przepisami i normami odrębnymi,
- d) **w szczególności dopuszcza się:**
 - prowadzenie nowych sieci telekomunikacyjnych w obrębie pasów drogowych oraz poza tymi pasami z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieci doziemne,
- e) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, ich zabezpieczenie lub przebudowę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w infrastrukturę gazową oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym – z gazociągu wysokiego ciśnienia Paszyn-Lęka Siedlecka (poza obszarem planu) oraz sieci gazowej gazu ziemnego średniego i niskiego ciśnienia oraz z istniejącej, lokalnej sieci rozdzielczej (m.in. g25,g32) lub poprzez remonty, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń gazowych oraz obowiązuje:

- a) utrzymanie stref kontrolowanych istniejących i projektowanych gazociągów z dopuszczeniem budowy nowych sieci gazowych w tych strefach,
- b) 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 (z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych),
- c) na terenach w obrębie których występują gazociągi średniego ciśnienia należy zachować strefy kontrolowane o szerokości 3 m od osi gazociągu;

dopuszcza się stosowanie gazu płynnego LPG nie wymagającego przyłączenia do infrastruktury liniowej, w szczególności na terenach nie objętych siecią gazu ziemnego;

- 7) **zaopatrzenie w infrastrukturę ciepłowniczą oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym** – poprzez realizację indywidualnych systemów ciepłych (kotłowni) z preferencjami dla paliw czystych ekologicznie (energii elektrycznej, lekkiego oleju opałowego, gazu ziemnego, gazu płynnego LPG oraz innych niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii);
- 8) **gospodarka odpadami oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym** – poprzez system zbiorczy, zorganizowany na zasadzie zbiórki, segregacji oraz wywozu na zbiorcze składowiska odpadów lub miejsca utylizacji – zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Korzenna z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 9) **realizacja odnawialnych źródeł energii oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**
- a) technologia urządzeń i obiektów budowlanych z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz ich moc wytwórcza winna spełniać warunki przepisów odrębnych, w szczególności przy realizacji nowych instalacji fotowoltaicznych (elektrowni słonecznych) należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania / eksploatacji zachowanie właściwych odległości od linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, w poziomie nie mniejszych niż:
 - 7 m dla linii napowietrznych średniego napięcia SN (po każdej ze stron od osi linii),
 - 3,5 m dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV (po każdej ze stron od osi linii),
 - 0,7 m dla linii kablowych średniego SN i niskiego napięcia nn-0,4 kV (po każdej ze stron od osi linii),
 - 1,5 m dla stacji energetycznych SN/nn i rozdzielni SN (od obrysu stacji),
- w obrębie których nie należy wznosić obiektów budowlanych nie zw. z infrastrukturą elektroenergetyczną, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości tej infrastruktury,
- b) w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się od osi skrajnej linii w obu kierunkach przyjmując 0,7 m dla linii średniego napięcia SN (po każdej ze stron od osi skrajnej linii),
 - c) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych w szczególności obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych (elektrowni słonecznych), sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii – wg przepisów odrębnych,
 - d) obowiązuje zapewnienie swobodnego dojazdu i dostępu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym: stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
3. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** – obowiązuje przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury techniczne, związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym

§ 11. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem::

- 1) obowiązuje zapewnienie dojazdów do nieruchomości objętych planem oraz ustala się, że wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zapewniającą dojazd i dostęp nieruchomości do dróg publicznych, należy zapewnić poprzez wjazdy do dróg publicznych oraz wewnętrzne drogi dojazdowe;
- 2) dopuszcza się realizację: ciągów pieszych, pieszo jezdnych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym drogi wewnętrzne nie uwidocznione na rysunku planu, mogą być wydzielane na etapie podziału geodezyjnego terenów na działki budowlane o szerokości jezdni – min 3,5 m.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 1MN oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:

- 1) **dojazd** – poprzez planowaną drogę wewnętrzną (wg rysunku planu);

- 2) **powiązania z układem zewnętrznym** – poprzez podłączenie projektowanych elementów komunikacji pieszej i drogowej do istniejącego układu komunikacyjnego.

**DZIAŁ IV.
USTALENIA PRZEJŚCIOWE
Rozdział 1.**

**Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania,
urządzania i użytkowania terenów**

§ 12. Ustala się, że do czasu realizacji nowych inwestycji, na terenach objętych planem obowiązywać będzie dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania tych terenów.

**Rozdział 2.
Wysokość opłaty planistycznej**

§ 13. Ustala się wysokość stawek procentowych, służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dla terenu oznaczonego w planie symbolem MN – na poziomie 20%.

**DZIAŁ V.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korzenna.

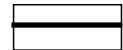
§ 15. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc uchwała Nr XLIX/591/2023 Rady Gminy Korzenna z dnia 10 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 13 kwietnia 2023 r. poz. 2812) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna pod nazwą plan "Nr 10 – Koniuszowa" w zakresie terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, przedstawionego w załączniku nr 1 do tej uchwały – w układzie 2 sekcji od numeru 1/1 do numeru 1/2.

§ 16. Uchwała podlega publikacji i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego – uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Korzenna.

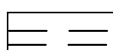
Przewodniczący Rady Gminy

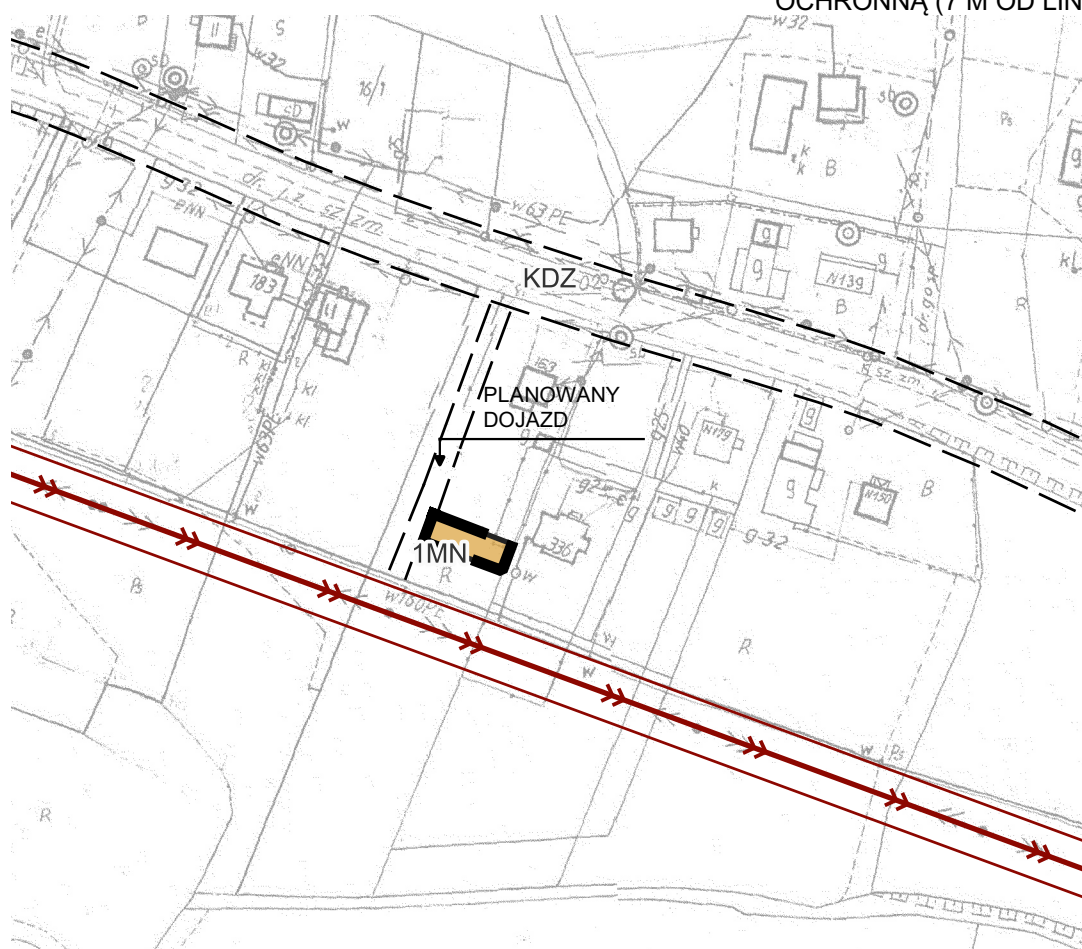
Wiesław Kraciński

Legenda do rysunku planu:

	GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Oznaczenia informacyjne:

	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	PLANOWANY DOJAZD
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 30 kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (7 M OD LINII)



GMINA KORZENNA, MIEJSCOWOŚĆ KONIUSZOWA - TEREN 1MN

0 25 50 m



SKALA 1:2000



PN.

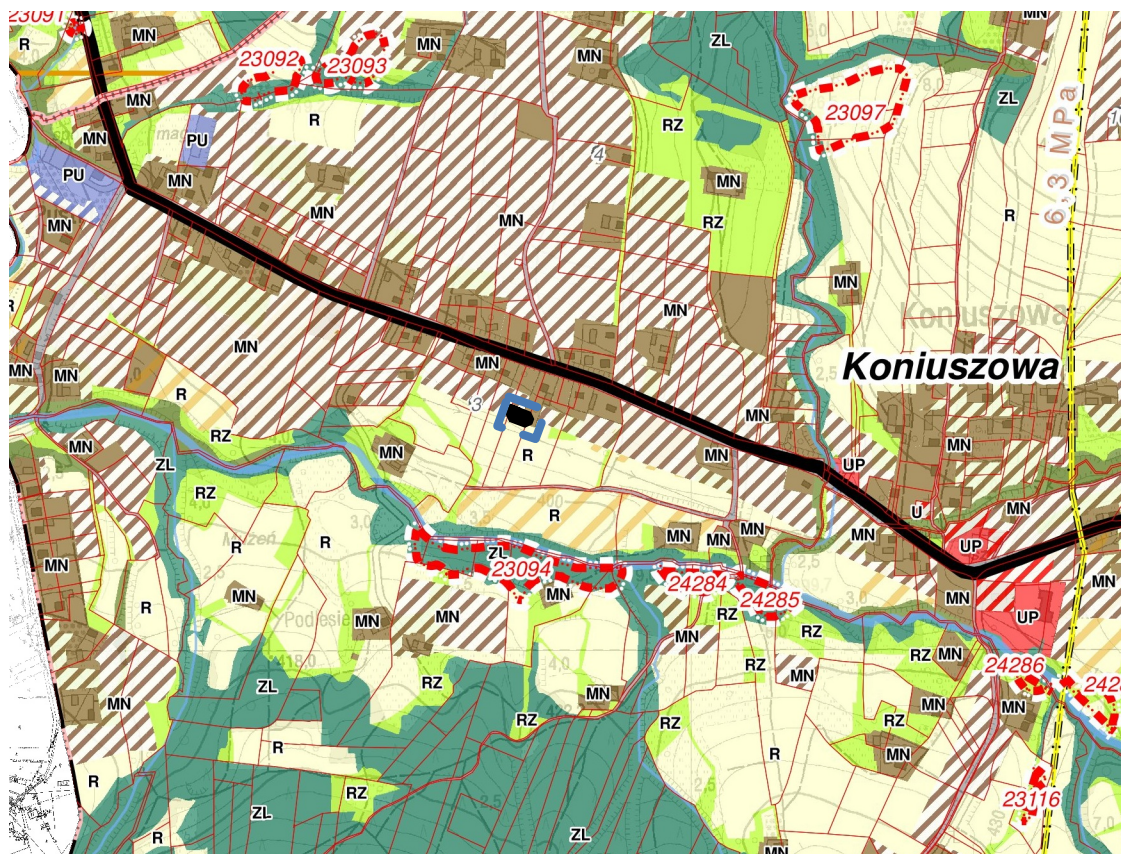
Układ współrzędnych: PL-2000
Mapa zasadnicza:
Wydział Geodezji i Kartografii
Starostwa Powiatowego
w Nowym Sączu

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KORZENNA POD NAZWĄ PLAN "NR 10 - KONIUSZOWA"

ZAŁĄCZNIK NR 1/1 DO UCHWAŁY NR XI/123/2025 RADY GMINY KORZENNA
Z DNIA 28 KWIETNIA 2025 R.

Legenda:

-  obszar objęty analizą
-  granica obszaru objętego planem
-  obszary rolne
-  obszary mieszkaniowe, zabudowa jednorodzinna



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KORZENNA

0 100 200 m
SKALA 1:10000



Układ współrzędnych: 1992
Mapa topograficzna:
Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
Urząd Marszałkowski Województwa
Małopolskiego

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KORZENNA POD NAZWĄ PLAN "NR 10 - KONIUSZOWA"

ZAŁĄCZNIK NR 1/2 DO UCHWAŁY NR XI/123/2025 RADY GMINY KORZENNA
Z DNIA 28 KWIETNIA 2025 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/123/2025
Rady Gminy Korzenna
z dnia 28 kwietnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIA

**dotyczące realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Korzenna pod nazwą plan „Nr 10 - Koniuszowa”
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy
oraz zasad ich finansowania**

Zapisane w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna pod nazwą plan „Nr 10 - Koniuszowa”- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych Gminy realizowane będą zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową na lata 2023 - 2026 przyjętą Uchwałą Nr LVIII/694/2023 Rady Gminy Korzenna z dnia 28 grudnia 2023 r. oraz zgodnie ze „Strategią Rozwoju Gminy Korzenna na lata 2023 - 2030 przyjętą Uchwałą Nr XLVIII/573/2023 Rady Gminy Korzenna z dnia 30 stycznia 2023 r.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz są pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych. Starania o pozyskiwanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę – przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Krać

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/123/2025

Rady Gminy Korzenna

z dnia 28 kwietnia 2025 roku

Zalacznik3.gml

DANE PRZESTRZENNE

w związku z Rozdziałem 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)