



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 31 stycznia 2025 r.

Poz. 611

### UCHWAŁA NR XI/101/2025 RADY GMINY GRÓDEK NAD DUNAJCEM

z dnia 27 stycznia 2025 roku

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gródek nad Dunajcem dla części miejscowości Roztoka - Brzeziny.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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) oraz 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, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gródek nad Dunajcem nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gródek nad Dunajcem – w granicach opracowania, Rada Gminy Gródek nad Dunajcem uchwala co następuje:

#### **DZIAŁ I. USTALENIA FORMALNO-PRAWNE**

##### **Rozdział 1.**

##### **Zakres ustaleń planu**

§ 1. 1. Stosownie do uchwały Nr II/13/2024 Rady Gminy Gródek nad Dunajcem z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gródek nad Dunajcem dla części miejscowości Roztoka - Brzeziny”, uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gródek nad Dunajcem dla części miejscowości Roztoka - Brzeziny”, zwany dalej planem.

2. Treść niniejszej uchwały stanowi tekst planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000 w układzie sekcyjnym;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Gródek nad Dunajcem o sposobie realizacji zapisanych w planie

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania;

- 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).

4. Plan obejmuje teren położony w granicach Gminy Gródek nad Dunajcem w miejscowości Roztoka - Brzeziny o powierzchni 0,84 ha.

5. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia i określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy terenu nieruchomości w granicach przedstawionych na rysunku planu – na załączniku nr 1 w układzie sekcyjnym do niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.** **System notacji planu**

### **§ 2. 1. Na rysunku planu stosuje się:**

#### **1) ustalenia liniowe (linie rozgraniczające i oznaczenia graficzne):**

- a) wyznacza się liniami rozgraniczającymi ciągłymi teren o określonym przeznaczeniu oraz warunkach zagospodarowania,
- b) strefy uciążliwości, strefy ochronne oraz obszary funkcjonalne oznacza się graficznie wg legendy do rysunku planu, a ich granice dodatkowymi wyróżnikami cyfrowo-literowymi po wewnętrznej stronie tych granic;

#### **2) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**

- a) pozycja 1 – litera przynależności terenu do określonej miejscowości (teryt),
- b) pozycja 2 – liczba porządkowa terenu o określonym przeznaczeniu;
- c) pozycja 3 – symbole literowe przeznaczenia terenu.

2. W przypadku, gdy dany teren objęty jest regulacjami odnoszącymi się do szczególnych warunków zagospodarowania więcej niż jednej strefy uciążliwości, strefy ochronnej lub obszaru funkcjonalnego obowiązują łącznie warunki zagospodarowania i użytkowania tego terenu wynikające z przeznaczenia i przeznaczenia uzupełniającego oraz ustaleń dla wszystkich stref i obszarów, którymi objęty jest dany teren.

3. Ustalenia planu należy odczytywać łącznie, tj. rysunek planu łącznie z tekstem planu.

#### **4. Przy ustaleniach klas przeznaczenia terenu stosuje się symbole:**

MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

#### **5. Przy ustaleniach szczególnych warunków zagospodarowania terenu stosuje się identyfikatory dla stref ochronnych, stref zagrożeń oraz obszarów funkcjonalnych w podziale na kategorie:**

1-OCHK – "Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu",

3-O/T – obszar osadnictwa oraz rekreacji stacjonarnej – nadwodnej,

3-KO – obszar koncentracji osadnictwa,

8-ZZ – obszar szczególnego zagrożenia powodzią w granicach zalewu Q1%

o głębokości zalewu poniżej 0,5 m,

8-ZZ1 – obszar zagrożenia powodzią w granicach zalewu Q0,2%,

9-D(3600) – strefa zasięgu przepływu wód powodziowych 3600 m<sup>3</sup>/s w obrębie kanału zrzutowego Dunajca

(w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia zapory przeciwpowodziowej „Rożnów”).

### **§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały wraz z załącznikami;
- 2) **tekście planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć treść załącznika nr 1 (w układzie sekcyjnym) do niniejszej uchwały opracowanego w technice cyfrowej z wykorzystaniem map zasadniczych w skali 1:2000;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem w obrębie terenów wydzielonych liniami

- rozgraniczającymi – przeważające przeznaczenie terenów o określonym sposobie użytkowania i zagospodarowania, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty funkcjonalne i przestrzenne;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone planem w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – przeznaczenie terenów, którego obecność jest niezbędna, pożądana lub możliwa na terenach o określonym przeznaczeniu obejmujące nie więcej niż 50% powierzchni danego terenu w liniach rozgraniczających;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **wskaźnikach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć wskaźniki, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć całą szerokość działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 11) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°;
- 12) **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;
- 13) **cechach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć usytuowanie linii zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy oraz powierzchnię biologicznie czynną;
- 14) **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;
- 15) **cechach zabudowy** – należy przez to rozumieć sposób usytuowania i formę architektoniczną obiektów budowlanych (gabaryty obiektów, system konstrukcji, układ funkcjonalny, materiał ścian i dachów, kolorystykę dachów i elewacji, detale architektoniczne);
- 16) **zabudowie wolnostojącej** – należy przez to rozumieć budynki które w swojej konstrukcji nie wykorzystują jakichkolwiek elementów sąsiednich obiektów budowlanych (m.in. fundamentów, ścian lub dachów sąsiednich budynków) i jako całość stanowią samodzielną konstrukcję;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **bryle zwartej** – należy przez to rozumieć budynki, których kompozycja podstawowa zawiera się w prostej formie, czyli ukształtowane na rzucie: kwadratu, prostokąta, wielokąta itd. – pozbawione: uskoków, załamań, występow i przybudówek (np. w postaci: garaży, pracowni), przy czym mogą posiadać: ganki, balkony, tarasy, wykusze, podcienia, przedsionki;
- 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 oraz przybudówki w postaci: garaży, przedsionków, werand, ganków, balkonów, podcieni, tarasów, wykuszy;
- 20) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność, o której mowa w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie zaliczoną do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko oraz nie obejmującą przypadków, w których zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa powyżej oraz zawierają się w granicach działki lub terenu działki

budowlanej, do której użytkownik posiada tytuł prawny – z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;

- 21) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w § 3 pkt 20 oraz określoną w przepisach odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 22) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni, określoną z uwzględnieniem przepisów odrębnych o drogach publicznych oraz przyjętego w planie systemu zabudowy i warunków lokalnych; linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów kubaturowych budynków (m.in. tarasów, balkonów, galerii, wykuszy, pochylni, ramp oraz schodów zewnętrznych);
- 23) **koncentracjach osadnictwa** – należy rozumieć jednostki o charakterze osiedli mieszkaniowych składające się z zespołu budynków mieszkalnych oraz towarzyszącej im infrastruktury, obiektów usługowych i handlowych, zieleni i dróg – stanowiące całość pod względem terytorialnym, a także kompozycyjnym;
- 24) **środowisku, ochronie środowiska, kształtowaniu środowiska** – należy przez to rozumieć znaczenie określone przepisami prawa ochrony środowiska;
- 25) **obszarze funkcjonalnym, strefie ochronnej lub strefie uciążliwości lub przewidywanym zasięgu przekroczeń standardów jakości środowiska** – należy przez to rozumieć zespół terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonych regulacjach i wspólnej polityce przestrzennej, określonych poprzez szczególne warunki zagospodarowania tych terenów (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia);
- 26) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy parametrami (gabarytami) ukształtowania, jakością rozwiązań architektonicznych, funkcją i reprezentacyjnym charakterem;
- 27) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy formą ukształtowania, jakością rozwiązań architektonicznych, funkcją i reprezentacyjnym charakterem;
- 28) **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 regionalnych uwarunkowań historycznych Małopolski w rejonie Pogórza Rożnowskiego i Pogórza Ciężkowickiego, powiatu nowosądeckiego i gminy Gródek nad Dunajcem w zakresie formy, funkcji i rozwiązań materiałowych;
- 29) **urządzeniach towarzyszących infrastruktury 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;
- 30) **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;
- 31) **aglomeracji** – należy przez to rozumieć **Agglomerację Gródek nad Dunajcem** w znaczeniu określonym przepisami prawa wodnego;
- 32) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw – poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi, i poza ustaleniami niniejszego planu.

**DZIAŁ II.**  
**USTALENIA OGÓLNE**  
**- ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**Rozdział 1.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 4.1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego – zachowanie spójności przestrzenno-kompozycyjnej zabudowy w zakresie:**

**1) uwzględnienia wartościowych cech istniejącej struktury i systemu zabudowy:**

- a) systemu zagospodarowania przestrzennego w formie zespołów o wspólnych cechach architektonicznych,
- b) linii zabudowy;

**2) uwzględnienia wartościowych cech istniejących form i wystroju zabudowy:**

- a) detalu architektonicznego,
- b) materiałów budowlanych.

**2. Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego – zachowanie spójności przestrzenno-funkcjonalnej terenów w zakresie:**

**1) tworzenia nowych cech krajobrazu w nawiązaniu do cech istniejących zespołów zabudowy:**

- a) struktury zagospodarowania przestrzennego z dopuszczeniem stosowania akcentów i dominant architektonicznych,
- b) wskaźników zagospodarowania terenów z dopuszczeniem dogęszczania zabudowy;

**2) tworzenia nowych cech zabudowy w nawiązaniu do cech istniejących obiektów:**

- a) form i detalu architektonicznego,
- b) materiałów budowlanych.

**3. Dla terenu w granicach 3-O/T – obszaru funkcjonalnego osadnictwa oraz rekreacji stacjonarnej, nadwodnej (zachodnia część Gminy) ustala się szczególne warunki zagospodarowania:**

**1) kształtowanie struktury przestrzennej obszaru – poprzez rozwój systemów osadnictwa w dostosowaniu**

do lokalnie ukształtowanych układów przestrzennych, w tym uzupełnienie, przebudowę i rozbudowę istniejących struktur przestrzennych oraz realizację nowych obiektów, w nawiązaniu do współczesnych uwarunkowań, **przy czym dopuszcza się stosowanie:**

- a) akcentów i dominant architektonicznych,
- b) brył zwartych – w zabudowie: technicznej lub gospodarczej lub garaży,
- c) brył zwartych lub rozczłonowanych – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

**2) kształtowanie struktury funkcjonalnej obszaru – poprzez wprowadzanie terenów o przeznaczeniu nie naruszającym głównych funkcji obszaru 3-O/T, przy czym:**

- a) wprowadzanie nowej zabudowy o funkcji uzupełniającej istniejące zespoły o określonym przeznaczeniu z dopuszczeniem stosowania nieuciążliwych wyróżników funkcjonalnych w obrębie zespołu o określonej funkcji,
- b) prowadzenie działalności inwestycyjnej w sposób zachowujący wartości krajobrazowe oraz warunki i predyspozycje – rolniczo-osadnicze obszaru oraz wartościowe powiązania widokowe.

**4. Dla terenu w granicach 3-KO – obszarów koncentracji osadnictwa, ustala się szczególne warunki zagospodarowania:**

**1) nawiązanie funkcjonalno-przestrzenne do historycznych zespołów osadniczych w dostosowaniu nowej**

zabudowy do lokalnej struktury miejscowości,

- 2) wyposażenie w pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 3) wprowadzanie nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych cech regionalnych.

#### 5. Na terenie objętym planem:

- 1) **na działkach zainwestowanych** – dopuszcza się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów oraz działalność inwestycyjną w zakresie uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy, tj. wymiany substancji budowlanej, remontów bieżących i kapitalnych, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, montażu, rozbiórki i odbudowy dotychczasowych obiektów budowlanych oraz realizacji nowych obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym m.in. urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz realizację nowej zabudowy na działkach budowlanych lub ich części, w obrębie których realizacja zabudowy nie jest ograniczona lub wykluczona poprzez szczególne warunki zagospodarowania określone w Dziale II;
- 2) **na działkach niezainwestowanych** – dopuszcza się działalność inwestycyjną w zakresie realizacji nowej zabudowy na działkach budowlanych lub ich części, w obrębie których realizacja zabudowy nie jest ograniczona poprzez lub wykluczona szczególne warunki zagospodarowania określone w Dziale II;
- 3) realizacja nowej zabudowy oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej winny być prowadzone zgodnie z przeznaczeniem i przeznaczeniem uzupełniającym oraz warunkami zagospodarowania ustalonymi planem;
- 4) dopuszcza się uwzględnienie sytuacji szczególnych wynikających z lokalnych uwarunkowań – ochronnych, konserwatorskich, kompozycyjnych, architektonicznych, urbanistycznych, technologicznych, konstrukcyjnych przy zachowaniu właściwych relacji z otoczeniem i w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania, oraz jeśli wymagają tego przepisy odrębne.

#### 6. Przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu objętego planem – obowiązują:

- 1) stosowanie rozwiązań projektowych oraz proporcji w kształtowaniu bryły, formy i detalu architektonicznego o wysokich walorach estetycznych i materiałowych nawiązujących do uznanych przykładów architektury historycznej lub współczesnej:
  - a) **w wystroju elewacji** – materiałów tradycyjnych, m.in. kamienia naturalnego, drewna, elementów szklanych, ceramicznych oraz współczesnych wysoko-standardowych okładzin elewacyjnych;
  - b) **w kolorystyce pokryć dachowych** – barw ciemnych (kolory: rude, brązowe, grafitowe, czarne, szare, ciemnozielone, ceglaste i inne barwy ciemne o zbliżonej tonacji do powyżej wymienionych),
  - c) **w kolorystyce ścian zewnętrznych** – barw jasnych, pastelowych (kolory: białe, kremowe, szare, grafitowe, miedziane z dopuszczeniem barw o wysokich parametrach wizualnych i jakościowych kontrastujących z powyżej wymienionymi, przy czym dopuszcza się stosowanie ciemnych barw fasady (grafitu, brązu, miedzi, czerni i szarości);
- 2) **zakaz stosowania:**
  - a) **w wystroju elewacji** – materiałów nisko-standardowych (m.in. papy oraz tłuczonych elementów – ceramicznych, szklanych oraz lustrzanych),
  - b) **dachów:**
    - **kopertowych** (czterospadowych o kalenicach zbiegających się w jednym punkcie) z wyłączeniem takich obiektów jak: wiaty, altany, garaże, budynki gospodarcze o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup>,
    - **asymetrycznych** (w których główne połacie dachowe posiadają różny kąt pochylenia), przy czym dla

budynku o bryle rozczłonkowanej oznaczać to będzie symetryczność dachu dla każdego członu bryły oddzielnie, przy czym symetryczności dachu nie naruszają elementy drugorzędne takie jak np.: lukarny, świetliki lub przekrycia (m.in.: balkonów, schodów, tarasów i innych elementów budynku) oraz miejsca przenikania się połaci dachowych poszczególnych brył budynku,

- o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie (dwuspadowych w formie rozdzielonych połaci dachowych lub połaci przesuniętych względem siebie),

- otwartych na odcinku dłuższym, niż 50% długości krawędzi okapu,

przy czym powyższe zakazy odnoszą się wyłącznie do nowych realizacji i nie dotyczą zabudowy istniejącej podlegającej przekształceniom architektonicznym (przebudowie, dobudowie, rozbudowie

i nadbudowie), których forma powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej.

#### **7. Przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się:**

- 1) zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenów lub zastosowanie wskaźników ustalonych dla nie zainwestowanych terenów inwestycji o określonym przeznaczeniu;
- 2) zachowanie dotychczasowych parametrów kształtowania zabudowy lub zastosowanie parametrów ustalonych dla nie zainwestowanych terenów inwestycji o określonym przeznaczeniu, w tym zachowanie dotychczasowych wysokości budynków, ukształtowania bryły i formy dachów lub ich dostosowanie do warunków lokalnych – w przypadku działań inwestycyjnych w obrębie obiektów istniejących (remontu, przebudowy, rozbudowy lub dobudowy do budynków istniejących), konieczności nawiązania do obiektów usytuowanych na danej działce budowlanej planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub działkach sąsiednich oraz do szczególnych warunków technologicznych i użytkowych.

#### **8. Przy realizacji zabudowy dopuszcza się:**

- 1) w przypadku przebudowy budynku lub dobudowy obiektu do budynku istniejącego – stosowanie dachów o różnych spadkach;
- 2) w ukształtowaniu dachów stosowanie:
  - a) tarasów nad poszczególnymi częściami budynków,
  - b) dachów jednospadowych i płaskich na terenach wyszczególnionych w Dziale III, w tym m.in. dachów zielonych (pokrytych darnią i innymi typami roślinności),
  - c) dachów jednospadowych przybudówek o spadku mniejszym od spadku dachu głównego budynku;
- 3) zastosowanie 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;
- 4) stosowanie dużych przeszkleń ścian zewnętrznych i ogrodów zimowych stanowiących integralną część budynków lub dobudowanych do tych budynków;
- 5) możliwość rozbudowy obiektów do 15% całkowitej powierzchni istniejącej zabudowy w granicach działki budowlanej – w przypadku istniejącego zagospodarowania nie spełniającego wymagań w zakresie wskaźników zagospodarowania określonych dla danego terenu;
- 6) możliwość nadbudowy obiektów do 15% aktualnie występującej wysokości zabudowy – w przypadku istniejącej zabudowy nie spełniającej wymagań w zakresie parametrów zabudowy określonych dla danego terenu.

#### **9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz potrzeb osób niepełnosprawnych:**

- 1) w planie nie wyznacza się przestrzeni publicznych wymagających określenia zasad kształtowania tymczasowych obiektów usługowych, technicznych i zieleni w rozumieniu przepisów o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustala się zasady projektowania uniwersalnego wynikające z potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie kształtowania wewnętrznych dojść i dojazdów do budynków w obrębie terenu 8.1MN-U objętego planem, położonego bezpośrednio przy drodze publicznej, w tym obowiązuje:

a) kształtowanie geometrii oraz detalu wewnętrznych traktów komunikacyjnych w sposób nie powodujący tworzenia barier przestrzennych, w szczególności:

– obniżanie krawężników przy wewnętrznych ciągach pieszych i wjazdach na posesje,  
– przy wydzielaniu miejsc postojowych stosowanie wypoziomowanych nawierzchni (bez występów i progów),

b) stosowanie rozwiązań materiałowych o szorstkiej fakturze eliminującej poślizg i odbłask oraz zróżnicowanych materiałach i fakturach nawierzchni dla różnego rodzaju wewnętrznych ciągów komunikacji, w szczególności w obrębie krawędzi traktów pieszych,

c) zakaz stosowania w obrębie nieruchomości graniczących z przestrzenią publiczną elementów wystających ze ścian na wysokości w przedziale 1,00 m – 2,40 m oraz urządzeń technicznych i elementów budowlanych o ostrych krawędziach.

#### **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:**

1) w planie nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami;

2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości w zakresie kształtowania powierzchni działek budowlanych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – min 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem dokonywania podziałów w celu:

a) realizacji obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, w szczególności: dróg, ulic, placów, parkingów, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych, stacji transformatorowych i innych urządzeń technicznych, placów gier i zabaw oraz 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;

3) ustala się szczegółowe zasady i warunki kształtowania i położenia działek:

a) kształtowania szerokości frontów działek – min 16 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 70° – 110°;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska oraz ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi**

#### **§ 5. 1. Obowiązuje ochrona środowiska – spełnienie szczególnych warunków zagospodarowania:**

1) **w zakresie ochrony krajobrazu naturalnego w granicach 1a-OCHK Południowomłopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:**

spełnienie przepisów uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia

2020 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 22 maja 2020 r. poz. 3482), w szczególności ustaleń i zakazów

wynikających z powyżej wymienionej uchwały, w szczególności **zakaz realizacji przedsięwzięć mogących**

**znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r.

o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz

o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkami określonymi uchwałą Sejmiku Województwa

Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 22 maja 2020 r.

poz. 3482) w sprawie tego Obszaru;

2) **w zakresie ochrony przyrody:**

utrzymanie drożności istniejących korytarzy ekologicznych i założeń zieleni, w tym starodrzewia

z możliwością uzupełnień i przekształceń poprzez powiększanie istniejących terenów zieleni

w dostosowaniu do lokalnych ekosystemów, charakteru obiektów i przeznaczenia terenów – w przypadkach

niezbędnych wykonanie przepustów ekologicznych;

3) **w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz stosunków wodnych:**

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;

4) **w zakresie ochrony klimatu akustycznego:**

stosowanie urządzeń i zabezpieczeń dla utrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych

w przepisach z zakresu ochrony środowiska;

5) **w zakresie ochrony stanu powietrza atmosferycznego:**

stosowanie urządzeń i zabezpieczeń dla utrzymania dopuszczalnych poziomów stanu powietrza

określonych w przepisach prawa ochrony środowiska;

6) **w zakresie ochrony powierzchni ziemi:**

racjonalne wykorzystanie gruntów w terenie wyznaczonym do zabudowy z zachowaniem ustalonych

niniejszym planem proporcji pomiędzy wskaźnikami powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie

czynnej;

7) **w zakresie ochrony złóż kopalin** – poprzez zapewnienie warunków ich wykorzystania (poza planem);

8) **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego (poza obszarami i terenami objętymi ewidencją i rejestrem zabytków):**

a) **zachowanie i kontynuacja powiązań – historycznych, przyrodniczych i przestrzennych** poprzez

harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny w nawiązaniu do współczesnych uwarunkowań, jako kontynuacja obecnej struktury zabudowy według ustaleń planu oraz zasady dobrego sąsiedztwa, w tym:

- b) **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,
- c) **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, w tym formowanie nowej zabudowy jako oddzielnie zakomponowane i wewnętrznie spójne jednostki o wspólnych cechach architektonicznych,
- d) **w sytuacji uzupełniania lub przebudowy zabudowy** – uwzględnienie elementów kompozycji istniejących obiektów – gabarytów, kolorystyki, rytmiki podziałów elewacji oraz innych elementów wystroju zewnętrznego (m.in. materiałów wykończeniowych, rodzaju nawierzchni, rodzaju zieleni i towarzyszącego zagospodarowania) oraz nawiązanie do współczesnego otoczenia na zasadzie pozytywnego kontrastu – z zielenią urządzoną.

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

### **1) w zakresie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko:**

- a) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska i pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich poprzez przekroczenie dopuszczalnych poziomów oddziaływania na środowisko – przedmiotowe zakazy nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją dróg i infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu objętego planem,
- b) wybór przedsięwzięć o znikomej skali oddziaływania na środowisko stosujących odpowiednie rozwiązania technologiczne i materiałowe, w tym technologie spełniające kryteria „najlepszych dostępnych technik”;

### **2) w zakresie potrzeb cieplnych i energetycznych oraz systemów przewietrzania:**

- a) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z procesów energetycznego spalania – stosowanie w miarę możliwości paliw ekologicznie czystych z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów oraz sukcesywną przebudowę zabudowy istniejącej w tych kierunku,
- b) uwzględnienie i zachowanie w systemach zabudowy naturalnych systemów przewietrzania – kształtowanie zabudowy umożliwiające naturalne przemieszczanie się mas powietrza;

### **3) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:**

spełnienie warunków dotyczące budowy i lokalizacji obiektów określonych w przepisach odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów i o ochronie przed polem elektromagnetycznym zw. z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi;

### **4) w zakresie ochrony przed niekorzystnymi warunkami budowlanymi:**

przy realizacji obiektów budowlanych zastosowanie rozwiązań projektowych uwzględniających występujące zagrożenia oraz lokalne uwarunkowania geotechniczne;

### **5) w zakresie zagrożenia powodzią w strefie nr 8 w dolinie Dunajca i lokalnych potoków na obszarach:**

- **8-ZZ** – szczególnego zagrożenia powodzią **12-ZZ** w granicach zalewu **Q1%** o głębokości zalewu poniżej **0,5 m**,

**- 8-ZZ1 – zagrożenia powodzią 12-ZZ1 w granicach zalewu Q0,2%:**

spełnienie przepisów szczególnych w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, w tym m.in. wymagania

i warunki realizacji planowanego zagospodarowania terenów ograniczających negatywne skutki zalania wodami powodziowymi oraz dostosowanie wszelkiej działalności inwestycyjnej do występujących zagrożeń, w szczególności:

- a) zakaz wprowadzania zalesień,
- b) dobór nowoprojektowanej zieleni nie utrudniający spływu wód oraz konserwacji i eksploatacji cieków i zbiorników wodnych,
- c) uwzględnienie warunków wprowadzania zabezpieczeń przed skutkami zalania wodami powodziowymi oraz podejmowanie innych, niezbędnych działań w celu tworzenia zorganizowanych (indywidualnych lub

komunalnych) systemów ochrony przed powodzią;

- d) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 8a-ZZ dodatkowo obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz przy realizacji obiektów budowlanych oraz urządzeń z nimi związanych obowiązek dostosowania rozwiązań funkcjonalnych oraz konstrukcyjno-technicznych do występujących zagrożeń, **przy czym na terenie objętym planem wyznaczonym do zabudowy na podstawie dotychczasowych przesądzeń planistycznych spełnienie warunków technicznych przy rozbudowie istniejącej |zabudowy oraz przy realizacji nowej zabudowy:**

- dostosowanie systemu sytuowania zabudowy oraz odpowiednie sytuowanie otworów okiennych i drzwiowych względem kierunku potencjalnego przepływu wody powodziowej,
- ukształtowanie terenu wokół zabudowy w sposób umożliwiający szybki odpływ wód,
- stosowanie materiałów budowlanych i izolacyjnych przeciwwilgociowych i przeciwwodnych:
- zabezpieczenie fundamentów przed niszcącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji

przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q1%,

- na poziomie parteru stosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody (materiały ceramiczne oraz pochodzenia mineralnego i z dodatkami uszczelniającymi, betony itp.),
- stosowanie zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,
- zakaz podpiwniczania budynków,
- wyniesienie poziomu posadzki parteru min 0,50 m powyżej rzędnej wody Q1%,
- wyposażenie nieruchomości w mobilne przegrody przeciwpowodziowe,
- stosowanie szczelnych systemów gromadzenia oraz odprowadzania ścieków i odpadów;

- 6) **w zakresie zagrożenia powodzią w granicach 9-D(3600) – w strefie zasięgu przepływu wód powodziowych 3600 m<sup>3</sup>/s w obrębie kanału zrzutowego Dunajca (w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia zapory przeciwpowodziowej „Rożnów”):**

- a) spełnienie warunków przepisów odrębnych w sprawie ochrony przed powodzią,
- b) przy realizacji obiektów budowlanych oraz urządzeń z nimi związanych dostosowanie rozwiązań

funkcjonalnych oraz konstrukcyjno-technicznych do występujących zagrożeń;

**7) w zakresie ochrony przed nadzwyczajnymi zagrożeniami:**

zapewnienie bezpieczeństwa w środowisku związanego z działalnością inwestycyjną oraz użytkowaniem terenów, przy czym nie przewiduje się w planie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zmian i sytuacji, o których mowa w przepisach Prawo ochrony środowiska;

**8) w zakresie ochrony przed hałasem:**

stosowanie urządzeń i zabezpieczeń w celu utrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych

przepisami w sprawie ochrony środowiska dla terenów o symbolach MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-

usługowych.

**DZIAŁ III.  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - PRZEZNACZENIE  
ORAZ ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia dla klas terenu objętego planem**

**§ 6. Dla terenu o symbolu 8.1MN-U ustala się:**

**1) przeznaczenie:**

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

**2) przeznaczenie uzupełniające:**

- teren zieleni urządzonej;

**3) w zakresie przeznaczenia dla terenu 8.1MN-U, określonego w § 6 ust. 1 pkt 1, wyklucza się:**

- teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- teren usług kultu religijnego,
- teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- teren usług biurowych i administracji;

**4) zakres zagospodarowania:**

na terenie 8.1MN 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;

**5) wskaźniki zagospodarowania:**

- a) powierzchnia zabudowy – max 50% pow. działki budowlanej,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min 30% pow. działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy – 0,01 – 0,5;

**6) zasady kształtowania zabudowy:**

a) **system zabudowy** – w formie obiektów wolnostojących, przy czym dopuszcza się formę dobudowy w zabudowie gospodarczej lub garażach,

**b) wysokość zabudowy:**

- usług – max 9 m,
- mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej – max 12 m,
- gospodarczej lub garaży – max 7 m,

- budynków infrastruktury technicznej – max 5 m,
- budowli infrastruktury technicznej oraz innych budowli o tradycyjnie odmiennej skali i formie zabudowy
- max 15 m, przy czym powyższe ograniczenie nie dotyczy obiektów i urządzeń, których parametry mogą wykraczać poza ww. ograniczenia w zakresie niezbędnym do prawidłowego pełnienia funkcji przez te obiekty, w szczególności: łączności publicznej (m.in. stacji bazowych i masztów telekomunikacyjnych), zabezpieczających zw. z ochroną – przeciwpożarową, przeciwpowodziową, (m.in. murów oporowych, podporowych i innych niezbędnych umocnień), elektroenergetyki (m.in. słupów linii elektroenergetycznych),

**c) forma dachów zabudowy:**

- mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej lub usług – spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych 35° do 55°,
- gospodarczej lub garaży lub infrastruktury technicznej – płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych max 55°,

**d) wyniesienie piwnic nad poziom terenu** – liczone do rzędnej posadzki parteru zabudowy, jako średnia arytmetyczna rzędnych najwyższej i najniższej położonego terenu przyległego do budynku – max 0,60 m npt., z zastrzeżeniem, że w części terenu 8.1MN-U na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 8a-ZZ obowiązuje wyniesienie poziomu posadzki parteru zabudowy – min 0,50 m powyżej rzędnej wody Q1%;

**7) szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach – Dział II:**

1-OCHK, 3-O/T, 3-KO, 8-ZZ, 8-ZZ1, 9-D(3600).

**Rozdział 2.**

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

**§ 7.1. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się jako uzupełnienie przeznaczenia terenu:
  - a) remonty, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę i budowę nowych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, lokalne zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i budowę nowych systemów uzbrojenia terenów,
  - 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) **przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej** – należy uwzględnić pasy technologiczne, strefy ochronne i kontrolowane sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych;
- 3) **powiązania z układem zewnętrznym** – winny odbywać się poprzez podłączenie projektowanych

elementów infrastruktury technicznej do istniejącego uzbrojenia oraz poprzez rozbudowę i budowę nowych urządzeń.

**2. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną i warunki powiązań z układem zewnętrznym:**  
zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną odbywać się będzie z istniejącej, lokalnej sieci rozdzielczej lub poprzez jej rozbudowę oraz budowę nowych obiektów i urządzeń (m.in. stacji trafo oraz linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia); dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym urządzeń kogeneracyjnych lub innych – indywidualnych i odnawialnych źródeł energii.

**3. Zasady zaopatrzenia w systemy telekomunikacyjne i warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

zapewnienie łączności telefonicznej odbywać się będzie z istniejącej, lokalnej sieci i połączeń lub poprzez remonty, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń sieci przewodowych i bezprzewodowych.

**4. Zasady realizacji odnawialnych źródeł energii i warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

zaopatrzenie w odnawialne źródła energii (w tym urządzenia kogeneracyjne) oraz z wykorzystaniem energii słonecznej o mocy nie przekraczającej 100 kW – dla obsługi lokalnej/celów grzewczych indywidualnych) odbywać się będzie w granicach działek budowlanych wg warunków przepisów odrębnych.

**5. Zasady zaopatrzenia w gaz i warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej, lokalnej sieci rozdzielczej lub poprzez remonty, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń – dopuszcza się stosowanie urządzeń kogeneracyjnych zasilanych gazem.

**6. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną i warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

zaopatrzenie w energię cieplną odbywać się będzie poprzez system indywidualny - zaleca się w miarę możliwości stosowanie ekologicznych systemów grzewczych, w tym modernizację lub zastępowanie uciążliwych dla środowiska lokalnych kotłowni nowoczesnymi systemami zapewniającymi niską emisję zanieczyszczeń – wykorzystującymi paliwa „czyste ekologicznie” (m.in.: gazowe, olejowe, elektryczne) oraz inne, niekonwencjonalne źródła energii cieplnej, np. słoneczne; dopuszcza się rozbudowę istniejącego systemu oraz urządzeń towarzyszących oraz korzystanie z kogeneracyjnych źródeł energii cieplnej.

**7. Zasady zaopatrzenia w wodę i warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie w oparciu o istniejące zasoby wód podziemnych poprzez odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, montaż, remonty, przebudowę, odtworzenie stanu pierwotnego w ramach bieżącej konserwacji oraz budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci wodociągowych z komunalnych ujęć wody (obecnie m.in. w Rożnowie) lub z lokalnych - indywidualnych lub grupowych ujęć wody.

**8. Zasady realizacji kanalizacji sanitarnej oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

1) zaopatrzenie w system kanalizacyjny odbywać się będzie w sposób ustalony dla obszaru aglomeracji poprzez

zbiorczy system odprowadzania i oczyszczania ścieków, (do oczyszczalni komunalnej), przy czym dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniające warunki przepisów odrębnych;

2) przy realizacji przedsięwzięć wytwarzających ścieki o parametrach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń obowiązuje realizacja urządzeń redukujących te zanieczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w przypadkach niezbędnych podczyszczenie ścieków poprodukcyjnych przed ich wprowadzeniem do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

**9. Zasady odprowadzania wód opadowych oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

1) odprowadzanie wód opadowych odbywać się będzie poprzez zagospodarowywanie tych wód w obrębie danej nieruchomości (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;

- 2) dopuszcza się zrzut nadmiaru niezanieczyszczonych wód opadowych do odbiorników lokalnych (cieków i zbiorników wodnych), przy czym obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ścieków nie oczyszczonych;
- 3) 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.

#### **10. Zasady regulacji stosunków wodnych oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych systemów regulacji stosunków wodnych służących utrzymaniu, regulacji wód i urządzeń melioracji wodnych, wykonywanie robót konserwacyjnych oraz regulacyjnych związanych z utrzymaniem cieków wodnych i melioracji, przy czym realizacja nowych inwestycji na terenach zmeliorowanych wymaga przebudowy urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny spływ wód oraz prawidłowe funkcjonowanie przyległych urządzeń.

#### **11. Zasady gospodarki odpadami oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

- 1) gospodarka odpadami na terenie objętym planem inna być prowadzona zgodnie z systemem obowiązującym na obszarze Gminy Gródek nad Dunajcem z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z ustaleniami samorządowych aktów dotyczących gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi;
- 2) segregację i gromadzenie odpadów należy prowadzić w wydzielonych na ten cel miejscach i okresowo opróżnianych pojemnikach, oraz poprzez zorganizowany wywóz na ustalone miejsca składowania lub utylizacji.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 8. 1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniającą dojazd i dostęp nieruchomości do dróg publicznych należy zapewnić poprzez zjazdy z dróg publicznych oraz drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów – pieszych, pieszo-jezdnych oraz dróg dojazdowych, w tym dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, które mogą być wydzielane na etapie podziału geodezyjnego teren na działki budowlane, przy czym obowiązuje zachowanie:
  - a) szerokości jezdni – min 3,5 m,
  - b) szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min 4,5 m;
- 3) przy zagospodarowaniu działek budowlanych obowiązuje zapewnienie parkingów i miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, przy czym parkingi i miejsca postojowe należy realizować systemem naziemnym – zewnętrznym (na zewnątrz budynków) lub wewnętrznym (wewnątrz budynków) – w granicach działki budowlanej, w tym obowiązuje:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - min 1. miejsce na parkowanie pojazdów lub miejsce w garażu /1 budynek mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej:

- min 2. miejsca na parkowanie pojazdów /każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w tym: min 1. miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

**c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**

- min 3. miejsca do parkowania pojazdów //każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w tym: min 1. miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- min 1. miejsce do parkowania pojazdów /mieszkanie lub miejsce w garażu;

**2. Powiązania z układem zewnętrznym** – winny odbywać się poprzez podłączenie projektowanych elementów komunikacji do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego oraz poprzez rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń.

**DZIAŁ IV.  
USTALENIA ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PLANU  
Rozdział 1.  
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania,  
urządzania i użytkowania terenów**

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

**Rozdział 2.  
Wysokość opłaty planistycznej**

**§ 10.** Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w wysokości 30%.

**DZIAŁ V.  
USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 11.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gródek nad Dunajcem.

**§ 12.** Uchwała podlega publikacji i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego; uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gródek nad Dunajcem.

Przewodniczący Rady Gminy

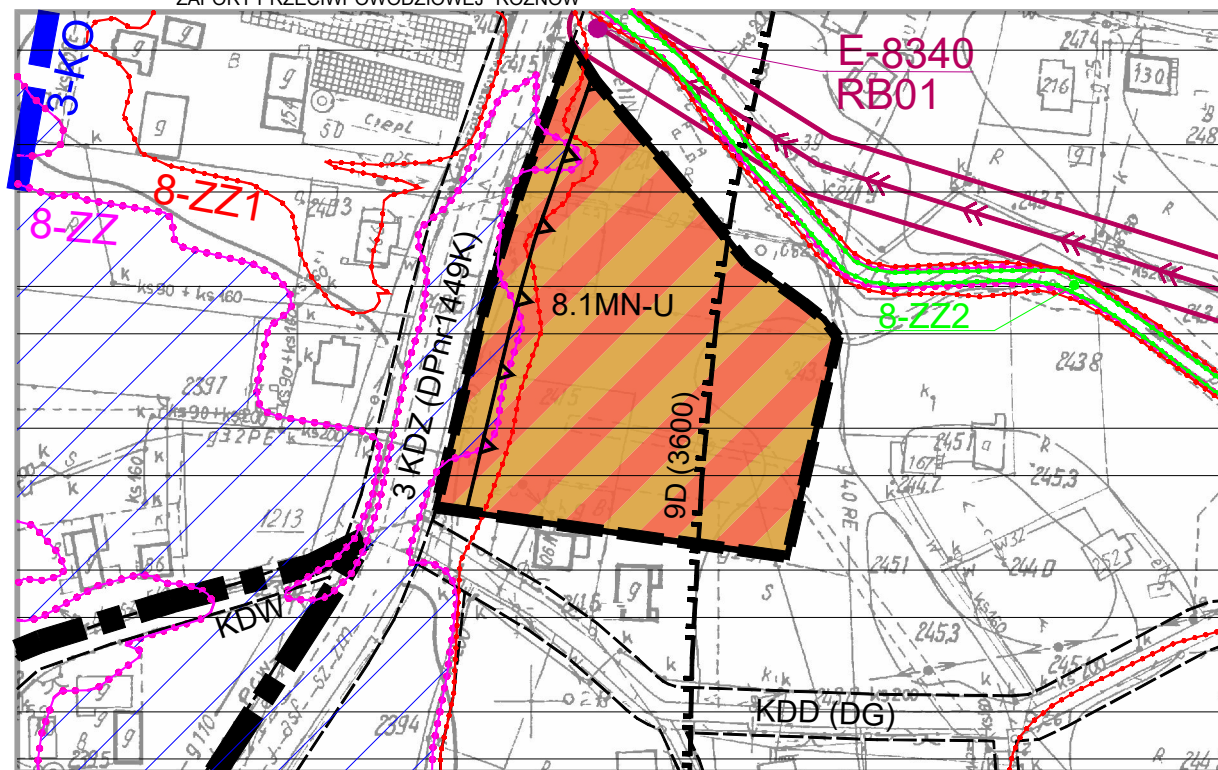
**Józef Klimek**

## LEGENDA DO RYSUNKU PLANU:

	GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - W GRANICACH ZALEWÓW Q1% (RAZ NA 100 LAT)
	OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ W GRANICACH ZALEWÓW Q0,2% (RAZ NA 500 LAT)
	OBSZARY AGLOMERACJI O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH SANITARNYCH
	STREFA ZAGROŻENIA POWODZIĄ W OBRĘBIE KANAŁU ZRZUTOWEGO DUNAJCA - ZASIĘG PRZEPIYWU WÓD 3600 m <sup>3</sup> s W PRZYPADKU USZKODZENIA LUB ZNISZCZENIA ZAPORY PRZECIWPOWODZIOWEJ "ROŻNÓW"

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (POWIATOWYCH) KLASY Z - ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (GMINNYCH) KLASY D - DOJAZDOWYCH
	OBSZARY KONCENTRACJI OSADNICTWA
	STACJE TRANSFORMATOROWE SN/nN - NAPIOWIETRZNE TD S.A.
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA - NAPIOWIETRZNE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	GRANICE MIEJSCOWOŚCI
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - W GRANICACH ZALEWÓW Q10% (RAZ NA 10 LAT)










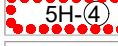


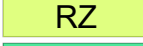


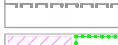

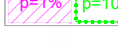
MIEJSCOWOŚĆ: ROZTOKA-BRZEZINY - TEREN 8.1MN-U

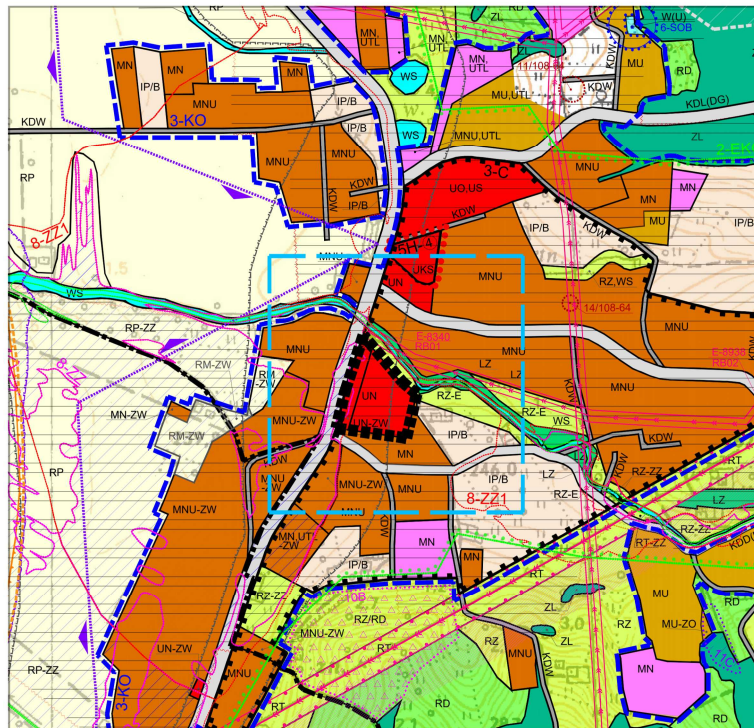


Układ współrzędnych: PL-2000-S7  
 Mapa zasadnicza  
 Wydział Geodezji i Kartografii  
 Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRÓDEK NAD DUNAJCEM  
 DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ROZTOKA - BRZEZINY  
 ZAŁĄCZNIK NR 1/1 DO UCHWAŁY NR IX/101/25  
 RADY GMINY GRÓDEK NAD DUNAJCEM Z DNIA 27 STYCZNIA 2025 R.

## LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		TERENY OŚRODKÓW SAKRALNYCH - KULTU (M. IN. KOŚCIOŁY, KAPLICE)
	OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (POWIATOWYCH) KLASY Z - ZBIORCZYCH
	TERENY USŁUG NIEPUBLICZNYCH (O NIESPRECYZOWANYM PRZEZNACZENIU)		TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ		STREFA HISTORYCZNEJ DOKUMENTACJI KULTUROWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH (ŁĄK I PASTWISK)		TERENY NATURALNYCH - CIEKÓW, STAWÓW I OCZEK WODNYCH
	TERENY ZADRZEWIEŃ		STREFY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO W OBRĘBIE KANAŁU ZRZUTOWEGO DUNAJCA: ZASIĘG PRZEPIYWU WOD DO 3600 m <sup>3</sup> s
	TERENY ROLNICZE INWESTYCJI PERSPEKTYWICZNYCH ROZWOJU OSADNICTWA NIEROLNICZEGO WYMAGAJĄCEGO ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE		OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE PRZEWYSZCZENIA p = 1% oraz p=10%



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY GRÓDEK NAD DUNAJCEM

SKALA 1:10000  
0 100 200m



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

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY GRÓDEK NAD DUNAJCEM DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ROZTOKA - BRZEZINY  
ZAŁĄCZNIK NR 1/2 DO UCHWAŁY NR IX/101/25  
RADY GMINY GRÓDEK NAD DUNAJCEM Z DNIA 27 STYCZNIA 2025 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/101/2025  
Rady Gminy Gródek Nad Dunajcem  
z dnia 27 stycznia 2025 roku

## **ROZSTRZYGNĘCIA**

### **Rady Gminy Gródek nad Dunajcem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Zapisane w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gródek nad Dunajcem dla części miejscowości Roztoka – Brzeziny: inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych Gminy, realizowane będą wg uchwały Nr LXVIII/486/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gródek nad Dunajcem.

Zadania ujęte w w/w Prognozie m.in. to:

- program uregulowania gospodarki wodno-ściekowej,
- budowa i rozbudowa sieci wodociągowych,
- turystyczno rekreacyjne zagospodarowanie terenu nad Jeziorem Rożnowskim - rozwój i dywersyfikacja oferty turystycznej opartej na wewnętrznych potencjałach obszaru,
- przebudowa i remonty dróg gminnych,

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą 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.

Dla zadań nie ujętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej zostanie opracowany docelowy program rozwoju infrastruktury technicznej na obszarze Gminy, który określi czasokres, sposób finansowania oraz sposób realizacji tych zadań.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/101/2025

Rady Gminy Gródek nad Dunajcem

z dnia 27 stycznia 2025 roku

Zalacznik3.gml

**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**