

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GNOJNIK**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia zmiany punktowej**  
**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gnojnik**  
**dla części terenów miejscowości Uszew**

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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 15, art. 16 ust. 1 i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), stosownie do przepisu art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) 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), Rada Gminy Gnojnik stwierdza, że projekt ze zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gnojnik dla części terenów miejscowości Uszew” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gnojnik” – w granicach opracowania i uchwała co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE - FORMALNO-PRAWNE**

**Rozdział 1**  
**Zakres ustaleń planu**

**§ 1**

1. Stosownie do uchwały Nr XXXIX/347/2022 Rady Gminy Gnojnik z dnia 26 lipca 2022 r., uchwała się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gnojnik dla części terenów miejscowości Uszew, przyjętego uchwałą Nr XXXI/300/14 Rady Gminy w Gnojniku z dnia 29 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r. poz. 1134 z późn. zm.) – zwaną dalej planem.
2. Treść niniejszej uchwały stanowi tekst planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych w skali 1:2000 (w układzie sekcyjnym);
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Gnojnik 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 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Gnojnik w sprawie uwag do planu;
  - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
4. Plan obejmuje teren o powierzchni 0,26 ha.
5. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia oraz określenie sposobów zagospodarowania, i zabudowy terenu nieruchomości położonego w Gminie Gnojnik w obrębie miejscowości Uszew w granicach przedstawionych w załączniku nr 1 (w układzie sekcyjnym) do niniejszej uchwały.

**§ 2**

**1. Plan określa następujące elementy, o których mowa w art. 15. ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

**z wyjątkiem – nie odnoszących się do terenów objętych planem:**

- 1) zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych;
- 3) obszarów osuwiskowych;

- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 2. Plan określa następujące elementy, o których mowa w art. 15. ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
- 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- z wyjątkiem – nie odnoszących się do terenów objętych planem:**
- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji oraz granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3;
  - 5) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 6) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy;
  - 7) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.
- 3. Część graficzna planu (rysunek planu), o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1., zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:**
- 1) nazwę planu miejscowego;
  - 2) określenie skali w formie liczbowej i liniowej;
  - 3) informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
  - 4) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
  - 5) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
  - 6) legendę;
  - 7) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - 8) określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
  - 9) linie zabudowy;
  - 10) granice i oznaczenia terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy.
- 4. Część graficzna planu (rysunek planu), o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1, zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:**
- 1) granice obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1-7 ustawy z wyjątkiem granic obszarów nie odnoszących się do terenów objętych niniejszym planem określonych w § 2 ust. 2. pkt 1-7 niniejszej uchwały;
  - 2) oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenów;
  - 3) oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.

## Rozdział 2 System notacji planu

### § 3

**Ilekróć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały wraz z załącznikami;
- 2) **tekście planu** – należy przez to rozumieć zapisy niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć treść załącznika nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **treści planu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, warunki oraz zasady użytkowania i zagospodarowania terenów objętych planem, określone tekstem oraz rysunkiem planu,
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, ustalone planem w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – przeważające przeznaczenie terenów, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty funkcjonalne i przestrzenne;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, ustalone planem w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – uzupełniające przeznaczenie terenów, którego obecność jest możliwa na terenach o określonym przeznaczeniu podstawowym;

- 8) **działce budowlanej lub terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **działkach sąsiednich** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **zespółach zabudowy** – należy przez to rozumieć przestrzenne założenia zawierające grupy obiektów budowlanych oraz pojedyncze obiekty i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg;
- 12) **cechach zabudowy** – należy przez to rozumieć sposób usytuowania i formę architektoniczną obiektów budowlanych (gabaryty obiektów, system konstrukcji, układ funkcjonalny obiektów, materiał ścian i dachów, kolorystykę dachów i elewacji, detale architektoniczne);
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) **wysokość budynków** mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) – do poziomu najwyższej położonego punktu tego budynku – bez uwzględniania kominów, z zastrzeżeniem przepisów ustawy Prawo lotnicze,
  - b) **wysokość, innych niż budynki, obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 14) **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, występów i przybudówek (np. w postaci: garaży, pracowni), przy czym mogą posiadać: ganki, balkony, tarasy, wykusze, podcienia, przedsionki;
- 15) **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;
- 16) **cechach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć usytuowanie linii zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną);
- 17) **wskaźnikach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **ładzie przestrzennym** – należy przez to rozumieć harmonijne ukształtowanie przestrzeni w znaczeniu określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) **chaosie przestrzennym** – należy przez to rozumieć dysharmonijne ukształtowanie przestrzeni pozostające w konflikcie estetycznym lub przestrzennym z historyczną lub współczesną kompozycją przestrzenną określonych obiektów lub zespołu zabudowy;
- 20) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 21) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałas, 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;
- 22) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w § 3 ust. 1 pkt 21 oraz wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 23) **różnorodności biologicznej** – należy przez to rozumieć wyrażenie określone przepisami o ochronie przyrody;
- 24) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć formy roślinności występujące w naturalnym środowisku;
- 25) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zieleni urządzona o różnorodnych funkcjach i związanych z tymi funkcjami – składzie gatunkowym i systemie nasadzeń:
  - a) **izolacyjna** – oznacza zieleń stosowaną jako ochrona terenów mieszkaniowych narażonych na uciążliwość sąsiednich inwestycji produkcyjnych lub terenów położonych przy uciążliwych trasach komunikacyjnych,
  - b) **parawanowa** – oznacza zieleń stosowaną jako osłona obiektów o niekorzystnej formie w istniejącej strukturze osadniczej lub jako konieczną przesłonę dla uzyskania właściwych warunków użytkowania terenów (np. w obrębie terenów produkcyjnych lub jako ochronę przed olśnieniem na terenach położonych przy trasach komunikacyjnych),
  - c) **parkowa** – oznacza zieleń stosowaną m.in. w obrębie publicznie dostępnych terenów usługowych oraz parków,
  - d) **rekreacyjna** – oznacza zieleń stosowaną w obrębie terenów związanych ze sportem i rekreacją (np. w obrębie – placów sportowych, miejsc wypoczynkowych, ośrodków turystyczno-lotniskowych),
  - e) **ogrodowa** – oznacza zieleń stosowaną w ogrodach przydomowych;
- 26) **usługach wielobranżowych lub usługach** – należy przez to rozumieć usługi publiczne o których mowa w § 3 ust. 1. pkt 27, usługi niepubliczne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 28 oraz usługi turystyczne (motele, hotele, domy wczasowe i inne ośrodki rekreacyjne z zapleczem obsługi ruchu turystycznego);
- 27) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze użyteczności publicznej, realizowane jako inwestycje celu publicznego, w tym: urzędy, siedziby administracji publicznej, obsługi bankowej, nauki, oświaty,

- kultury, łączności publicznej (pocztowe, telekomunikacyjne), ochrony zdrowia, opieki społecznej, opiekuńczo-wychowawcze, biurowe, socjalne, straży pożarnej oraz inne usługi o podobnym charakterze;
- 28) usługach niepublicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze komercyjnym, nie wymienione w § 3 ust. 1 pkt 26 w tym: handlu, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, gastronomii, ośrodki konferencyjne, odnowy biologicznej, domy weselne oraz inne usługi o podobnym charakterze;
- 29) możliwości „dostosowania formy obiektu do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych”** przy ustalaniu zasad kształtowania zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość dostosowania parametrów architektury projektowanych obiektów do zabudowy istniejącej – kształtu i nachylenia połaci dachowych oraz wysokości zabudowy;
- 30) lokalnych elementach infrastruktury technicznej i komunikacji** – należy przez to rozumieć sieci rozdzielcze, przyłącza, urządzenia infrastruktury technicznej, zw. z uzbrojeniem terenów oraz dojścia, dojazdu, miejsca postojowe i parkingowe;
- 31) dopuszczeniu uzupełnień i przekształceń** – należy przez to rozumieć działania inwestycyjne, polegające na porządkowaniu zagospodarowania terenów, z możliwością dokonywania zmian w obrębie istniejącej zabudowy, w tym: przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów;
- 32) terenach zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych, z obiektami kubaturowymi i urządzeniami towarzyszącymi;
- 33) terenach nie zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych bez obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących;
- 34) terenach budowlanych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do zabudowy;
- 35) środowisku, kształtowaniu środowiska, ochronie środowiska** – należy przez to rozumieć wyrażenia określone przepisami prawa ochrony środowiska;
- 36) przewidywanym zasięgu przekroczeń standardów jakości środowiska** – należy przez to rozumieć przewidywany zasięg uciążliwości w otoczeniu terenów przeznaczonych dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym: komunalnych oczyszczalni ścieków sanitarnych, składowisk odpadów, tras komunikacyjnych;
- 37) zasadach regionalnych** – należy przez to rozumieć zasady – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i obowiązujące wskaźniki zagospodarowania terenów określone w niniejszym planie;
- 38) dachu:**
- a) spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym niż 12°;
- b) płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem do 12°;
- 39) krajobrazie naturalnym** – należy przez to rozumieć przestrzeń ukształtowaną wyłącznie w wyniku działania czynników naturalnych;
- 40) krajobrazie kulturowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń określoną w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 41) jednostkach strukturalnych** – należy przez to rozumieć obszary o zróżnicowanych formach zagospodarowania i odmiennych predyspozycjach rozwoju;
- 42) strukturze przestrzennej zabudowy** – należy przez to rozumieć układ i rozmieszczenie różnorodnych form i systemów zabudowy;
- 43) strukturze funkcjonalnej zabudowy** – należy przez to rozumieć układ i rozmieszczenie różnorodnych funkcji w obrębie zabudowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi – zespołami zieleni oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
- 44) koncentracjach osadnictwa** – należy przez to rozumieć przestrzenne założenia o charakterze miejskim lub wiejskim, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg;
- 45) 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 gminy Gnojnik – o charakterystycznych w regionie:
- a) cechach zabudowy** (w odniesieniu do poszczególnych funkcji) – m.in. o charakterystycznych gabarytach i formie architektonicznej obiektów (systemach konstrukcji, profilu i kolorystyce dachów, proporcjach, kolorystyce elewacji, materiałach wykończeniowych, detalu architektonicznym),
- b) cechach systemów zabudowy** (w odniesieniu do poszczególnych funkcji) – m.in. o charakterystycznych układach szczytowych lub kalenicowych;
- 46) architekturze współczesnej** – należy przez to rozumieć architekturę powstałą po 1945 r. do czasów współczesnych;
- 47) architekturze współczesnej – tradycyjnej**, należy przez to rozumieć rodzaj architektury współczesnej nawiązującej w niektórych elementach do regionalnej architektury historycznej, w tym: obiekty murowane i 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;
- 48) architekturze współczesnej – nietradycyjnej**, należy przez to rozumieć rodzaj architektury współczesnej ukształtowanej bez nawiązań do cech regionalnej architektury historycznej, w tym obiekty o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym oraz o wynikających z ich funkcji – odmiennej skali i formie zabudowy (np. obiekty techniczne infrastruktury, hale produkcyjne o dachach płaskich lub innych – nietypowych);
- 49) detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć część dzieła architektonicznego lub element dekoracyjny stanowiący integralną część obiektu budowlanego, posiadający wartość ozdobną lub użytkową;
- 50) nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni, określoną z uwzględnieniem przepisów odrębnych o drogach publicznych;
- 51) dążenie do spełnienia warunku dostosowania do najlepszych dostępnych technik przy podejmowaniu przedsięwzięć** – należy przez to rozumieć działania w znaczeniu określonych przepisami ochrony środowiska;
- 52) aglomeracji** – należy przez to rozumieć obszar w znaczeniu określonym przepisami prawa wodnego;
- 53) gminie** – należy przez to rozumieć gminę Gnojnik.

## § 4.

### 1. Terenom objętym planem, przypisuje się na rysunku planu następujące atrybuty:

- 1) zakres obszarowy oznaczony liniami rozgraniczającymi ciągłymi;
- 2) numer oraz symbol przeznaczenia terenów, przy czym:
  - a) tereny o jednofunkcyjnym przeznaczeniu oznacza się pojedynczymi symbolami literowymi;
  - b) tereny o wielofunkcyjnym przeznaczeniu oznacza się kilkoma symbolami literowymi.

### 2. Terenom objętym planem przypisuje się w tekście planu następujące atrybuty i zakres tekstowy:

#### 1) USTALENIA OGÓLNE:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE – FORMALNO-PRAWNE;

#### 2) USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

DZIAŁ II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA,

DZIAŁ III. PRZEZNACZENIE TERENÓW,

DZIAŁ IV. ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII TERENÓW,

- określonych symbolem:

**MW/U/KOP – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz parkingów publicznych,**

DZIAŁ V. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY

TECHNICZNEJ ORAZ WARUNKI POWIĄZAŃ Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM,

DZIAŁ VI. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

ORAZ WARUNKI POWIĄZAŃ Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM,

DZIAŁ VII. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW,

- położonych w obrębie stref i obszarów w następujących kategoriach:

#### a) w obszarach nr I - ochrony krajobrazu naturalnego, w granicach:

1-OCHK – Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodniego Pogórza Wiśnickiego,

#### b) w obszarach nr II funkcjonalnych – strategicznych o znaczeniu lokalnym, w granicach:

2-R – obszaru funkcjonalnego rolnictwa,

#### c) w obszarach nr IV - ochrony zasobów środowiska, w granicach:

8-LZWP – Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych BR – Brzesko,

#### d) w obszarach nr VI - zagrożeń oraz ochrony przeciwpowodziowej, w granicach:

12-ZW – obszarów zagrożonych podtopieniem,

#### e) w obszarach nr VIII - uciążliwości i ochronnych infrastruktury technicznej, w granicach:

stref ochronnych i pasów technologicznych linii i urządzeń elektroenergetycznych,

stref kontrolowanych i pasów eksploatacyjnych sieci i urządzeń gazowych,

#### f) w obszarach nr IX - strategicznych przestrzeni chronionych, koncentracji osadnictwa

oraz rozwoju przestrzennego, w granicach:

18-KO – koncentracji osadnictwa,

23-KU – obszarów kontrolowanej urbanizacji,

#### g) w obszarach nr X - wymagających przekształceń, w granicach:

24-RH – obszarów rehabilitacji,

26-RW – obszarów rewitalizacji,

27-AGL – obszarów aglomeracji,

#### 3) DZIAŁ VIII. – USTALENIA PRZEJŚCIOWE

#### 4) DZIAŁ IX. – USTALENIA KOŃCOWE.

### 3. Ustalenia planu należy odczytywać łącznie, tj. rysunek planu łącznie z tekstem planu, tzn. w przypadku gdy określony teren objęty jest regulacjami odnoszącymi się do szczególnych warunków zagospodarowania więcej niż jednej strefy uciążliwości, strefy ochronnej lub obszaru funkcjonalnego, o których mowa w DZIALE VII, obowiązują łącznie warunki zagospodarowania i użytkowania tego terenu wynikające z przeznaczenia podstawowego, przeznaczenia uzupełniającego oraz ustaleń dla wszystkich stref i obszarów, którymi objęty jest dany teren.

## DZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA

### Rozdział 1.

### Ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego

## § 5.

Obowiązują – uwzględnione w niniejszym planie – zasady zagospodarowania przestrzennego terenów dostosowane do ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, przyjętego uchwałą Nr XLVII/732/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 marca 2018 r., w szczególności w planie uwzględnia się informację o planowanych inwestycjach rządowych ujętych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego przyjętego Uchwałą Nr XLVII/732/18 z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i przeciwpowodziowej, przy czym tereny objęte planem znajdują się:

- 1) poza trasami aktualnych wariantów projektowanego odcinka drogi krajowej nr 75 Brzesko – Nowy Sącz;
- 2) poza obszarami inwestycji perspektywicznych rezerwowanymi dla realizacji suchych zbiorników przeciwpowodziowych pn. „Brzesko” i „Gosprzydowa” na rzece Uszwicy oraz „Zagrody” na lokalnym potoku.

## § 6.

1. **W celu ochrony ładu przestrzennego, obowiązuje poprzez ustalenia niniejszego planu: zakaz wprowadzania rozwiązań architektonicznych agresywnych w skali i formie**, w tym stosowania ostrych, jaskrawych barw oraz nisko-standardowych materiałów wystroju zewnętrznego zabudowy: papy, tłuczonych elementów – ceramicznych, szklanych i lustrzanych.
2. **W celu kształtowania ładu przestrzennego, obowiązuje poprzez ustalenia niniejszego planu:**
  - 1) wprowadzanie nowej zabudowy jako obiektu lub zespołu współtworzącego nowy układ krajobrazowy i porządkującego układ istniejący.
  - 2) utrzymanie historycznych powiązań w kontekście terytorialnym – poprzez harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny, w sposób nie naruszający wartościowych powiązań krajobrazowych;
  - 3) stosowanie:
    - a) barw ciemnych w wystroju pokryć dachowych (m.in. kolory: rude, brązowe, szare, ciemnozielone),
    - b) barw jasnych w kolorystyce elewacji (m.in. kolory: białe, kremowe, jasne odcienie szarości i brązu);
  - 4) akcentowanie ostrymi barwami fragmentów elewacji w rejonie bram wejściowych oraz stosowanie dużych przeszkleń w obrębie elewacji;
- 5) **przy kształtowaniu zieleni naturalnej oraz urządzonej:**
  - a) wprowadzanie kompozycji roślinnych (systemu nasadzeń i składu gatunkowego roślin) w dostosowaniu do lokalnych ekosystemów,
  - b) odtwarzanie zniszczonych powiązań ekologicznych po zakończeniu działań inwestycyjnych oraz tworzenie nowych przepustów ekologicznych przy zagospodarowywaniu nieruchomości,
  - c) na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody obowiązuje zakaz wprowadzania do środowiska przyrodniczego oraz przemieszczania w środowisku obcych gatunków flory – z wyjątkami określonymi powyżej wymienioną ustawą.

## § 7.

1. **Zasady zagospodarowania terenów:**
  - 1) wobec istniejącej zabudowy i urządzeń z nią związanych, ustala się możliwość działalności inwestycyjnej – dokonywania uzupełnień i przekształceń, tj. przeprowadzania remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. 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 przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenów;
  - 3) **zasady kompozycji przestrzennej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy poprzez przebudowę lub rozbudowę istniejących struktur przestrzennych oraz realizację nowych obiektów w nawiązaniu do współczesnych uwarunkowań;
  - 4) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy w formie poszerzania i uzupełniania występujących lokalnie funkcji zabudowy.
2. **Warunki zagospodarowania terenów:**
  - 1) **zakazuje się** – lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza na czas trwania budowy;
  - 2) **nakazuje się:**
    - a) dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń,
    - b) realizację kompleksowego uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności systemu – zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gospodarki odpadami;
  - 3) **dopuszcza się:**
    - a) dostosowanie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych z uwzględnieniem warunków lokalizacji – poprzez harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny w sposób nie naruszający wartościowych powiązań krajobrazowych,
    - b) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku;
  - 4) **ogranicza się:**
    - a) możliwość rozbudowy obiektów do 15% całkowitej powierzchni istniejącej zabudowy w granicach działki – w przypadku istniejącego zagospodarowania nie spełniającego wymagań w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów określonych dla terenów objętych planem,
    - b) możliwość nadbudowy obiektów do 15% aktualnie występującej wysokości zabudowy – w przypadku istniejącej zabudowy nie spełniającej wymagań w zakresie parametrów zabudowy określonych dla terenów objętych planem.

## Rozdział 2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

## § 8.

**Ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego** – obowiązuje ochrona wartościowej struktury krajobrazu kulturowego w znaczeniu objętym przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy czym nakazuje się utrzymanie historycznych powiązań w kontekście terytorialnym poprzez wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny i funkcjonalny w sposób nie naruszający wartościowych powiązań krajobrazowych.

**Rozdział 3.**  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**  
**oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 9.**

**Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – w znaczeniu objętym przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, poprzez uwzględnienie zasad kształtowania wyrazu architektonicznego osadnictwa przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej na terenach położonych w gminie Gnojnik, przy czym przy realizacji nowej zabudowy – dopuszcza się stosowanie współczesnych form architektonicznych oraz elementów wystroju zewnętrznego.

**Rozdział 4.**  
**Kształtowanie przestrzeni publicznych**  
**oraz wymagania wynikające z potrzeb osób niepełnosprawnych**

**§ 10.**

**Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych wynikające z potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie dojazdów i dojazdów do nieruchomości:**

**1) nakazuje się:**

- a) kształtowanie geometrii oraz detalu powierzchni traktów komunikacyjnych w sposób nie powodujący tworzenia barier przestrzennych, w szczególności:
  - obniżanie krawężników przy przejściach dla pieszych i wjazdach na tereny nieruchomości,
  - przy wydzielaniu miejsc postojowych stosowanie wypoziomowanych (bez występów i progów) nawierzchni;
- b) stosowanie rozwiązań materiałowych o szorstkiej fakturze eliminującej poślizg i odbłask oraz zróżnicowanych materiałach i fakturach nawierzchni dla różnego rodzaju ciągów komunikacyjnych, w szczególności w obrębie krawędzi traktów pieszych;

**2) zakazuje się:**

- a) stosowania elementów wystających ze ścian na wysokości do 2,40 m w obrębie przestrzeni nieruchomości graniczących z przestrzenią publiczną (położonych bezpośrednio przy drogach publicznych),
- b) stosowania urządzeń technicznych oraz elementów budowlanych o ostrych krawędziach.

**Rozdział 5.**  
**Szczegółowe zasady i warunki scalania**  
**oraz podziału nieruchomości**

**§ 11.**

1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.
2. **Obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:**
  - 1) w zakresie kształtowania powierzchni działek – min 0,10 ha;
  - 2) w zakresie kształtowania frontów działek – min 14 m;
  - 3) w zakresie sytuowania działek w stosunku do pasa drogowego – kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w przedziale 70° – 110°.
3. **Przy podziałach terenu na działki budowlane, z wyjątkami określonymi w § 11 ust. 4, obowiązują powierzchnie działek – min 0,10 ha.**
4. **Ustalenia, określone w § 11 ust. 3 nie dotyczą:**
  - 1) pojedynczych działek spełniających zasady przepisów odrębnych, przeznaczonych do zabudowy w niniejszym planie oraz nie wymagających dalszego podziału w celu tej zabudowy;
  - 2) sytuacji, w przypadku 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 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.
5. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy – przy uwzględnieniu pozostałych przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy czym powyższe ustalenie nie dotyczy części działek przyległych do dróg publicznych, gdzie obowiązuje zachowanie ustalonej planem linii zabudowy.

**Rozdział 6.**  
**Zasady ochrony środowiska**  
**oraz ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi**

**§ 12.**

**1. Ustala się zasady ochrony środowiska:**

**1) ochrona różnorodności biologicznej:**

**a) ochrona fauny** – poprzez 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,

**b) ochrona szaty roślinnej – poprzez:**

- obowiązek przeniesienia przy procesach inwestycyjnych wartościowych gatunków roślin na bezpieczne miejsca siedliskowe,
- zachowanie lub przebudowę (w dostosowaniu do potrzeb) istniejących zespołów zieleni oraz ich dogęszczanie zgodnie z lokalnymi ekosystemami;

**2) ochrona wód powierzchniowych i podziemnych – poprzez:**

- a) utrzymanie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych z zapewnieniem właściwych warunków ich wykorzystania oraz podwyższenia ich stanu ekologicznego,
- b) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami – stosowanie indywidualnych lub zbiorczych systemów przy spełnieniu wymagań przepisów odrębnych, w szczególności prawa ochrony środowiska oraz prawa wodnego;

**3) ochrona kopalin** – poprzez nienaruszanie złóż kopalin z zapewnieniem późniejszych warunków ich wykorzystania;

**4) ochrona powietrza atmosferycznego** – poprzez stosowanie paliw ekologicznie czystych oraz zachowanie parametrów w zakresie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych w środowisku;

**5) ochrona klimatu akustycznego** – poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających utrzymanie standardów klimatu akustycznego na terenie 1 MW/U/KOP – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których zostały określone dopuszczane poziomy hałasu ze względu na cele mieszkaniowe;

**6) ochrona powierzchni ziemi** – racjonalne wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania z zachowaniem ustalonych niniejszym planem proporcji pomiędzy wskaźnikami powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej;

**7) ochrona przyrody i krajobrazu** – poprzez spełnienie przepisów w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodniego Pogórza Wiśnickiego – wg ustaleń § 18.

**2. Ustala się zasady ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi:**

**1) w zakresie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko zakazuje się:**

- a) prowadzenia działalności w sposób powodujący:
  - naruszenia standardów jakości środowiska oraz pogorszenia warunków środowiska terenów sąsiednich,
  - przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, a zwłaszcza wytwarzanie hałasu, wibracji i promieniowania oraz zanieczyszczenie – powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, przy czym przedmiotowe zakazy nie dotyczą inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenów objętych planem,
- b) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

**2) w zakresie gospodarki wodnej obowiązuje:**

- a) utrzymanie naturalnej retencji terenowej wód oraz zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi poprzez zagospodarowanie wód opadowych na własnym gruncie;
- b) stosowaniem w miarę możliwości, technologii produkcyjnych o niskim stopniu wodochłonności lub wykorzystujących wodę w obiegach zamkniętych;

**3) w zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje:**

- a) przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie, lub środowiskowo nieuzasadniona, 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,
- b) pozostałe ustalenia z zakresu gospodarki ściekowej – §16 ust. 3,

**4) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:**

- a) zakaz składowania i przetwarzania odpadów poza miejscami do tego celu wyznaczonymi,
- b) selektywna zbiórka odpadów oraz zapewnienie możliwości selektywnego gromadzenia odpadów;

**5) w zakresie potrzeb cieplnych i energetycznych oraz systemów przewietrzania obowiązuje:**

- a) zakaz nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń z placów budowy,
- b) zakaz stosowania systemów grzewczych o wysokim stopniu zasilczenia,
- c) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z procesów energetycznego spalania w odniesieniu do nowej zabudowy poprzez stosowanie w miarę możliwości paliw ekologicznie czystych z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów (m.in.: gazu, lekkiego oleju opałowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz innych, niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracyjnych),
- d) uwzględnienie i zachowanie w systemach zabudowy naturalnych systemów przewietrzania – poprzez kształtowanie zabudowy w sposób umożliwiający naturalne przemieszczanie się mas powietrza;

**6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym obowiązuje:**

- 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;
- 7) w zakresie ochrony przed niekorzystnymi warunkami budowlanymi obowiązuje:**
- a) przy realizacji obiektów budowlanych stosowanie rozwiązań projektowych z dostosowaniem do lokalnych uwarunkowań geotechnicznych oraz poziomu wód gruntowych,
  - b) dopuszczenie remontów, prac regulacyjnych, konserwacyjnych oraz zabezpieczeń przeciwpowodziowych w obrębie wód powierzchniowych i linii brzegowej tych wód,
  - c) przy prowadzeniu działań inwestycyjnych w obrębie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskiej) zapewnienie drożności tym urządzeniom;
- 8) w zakresie ochrony przed nadzwyczajnymi zagrożeniami obowiązuje** – zapewnienie bezpieczeństwa w środowisku zw. z działalnością inwestycyjną oraz użytkowaniem terenów, przy czym na terenach objętym planem nie przewiduje się realizacji obiektów zaliczonych do kategorii Zakładów Dużego Ryzyka oraz Zakładów Zwiększonego Ryzyka poważnych awarii.

### **DZIAŁ III. PRZEZNACZENIE TERENÓW**

#### **§ 13.**

**Plan uchwala się zgodnie z poniższym:**

część terenów położonych w miejscowości Uszew oznaczonych symbolami E34 MU-ZW oraz E138 RZ-ZZ przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz parkingów publicznych i oznacza się symbolem:

**1 MW/U/KOP** (zał. 1/1a, 1/1b, 1/1c), w tym:

- 1) zasady i warunki zagospodarowania – Dział IV, § 14,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania wg ustaleń Działu VII dla:  
**1-OCHK, 2-R, 8-LZWP, 12-ZW, 18-KO, 23-KU, 24-RH, 26-RW, 27-AGL,**
- 3) dojazd drogą publiczną, gminną – lokalną,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – min 6,0 m od krawędzi jezdni, wg rysunku planu,
- 5) system kanalizacyjny jak dla obszaru aglomeracji,
- 6) wysokość opłaty planistycznej – 30 %.

### **DZIAŁ IV. ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady i warunki zagospodarowania terenów**

#### **§ 14.**

**Wyznacza się tereny o symbolu MW/U/KOP – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz parkingów publicznych, dla których ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:**
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) parkingi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) zabudowa techniczna, gospodarcza, garaże,
  - b) urządzenia rekreacyjno-sportowe (miejsca integracji społecznej),
  - c) zieleni urządzona – parkowa, rekreacyjna i izolacyjna,
  - d) istniejące wody powierzchniowe (naturalne – ciek, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
  - f) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:**
  - a) powierzchnia zabudowy – max 80% pow. terenu działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min 5 % pow. działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy – max 2,7;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania – Dział VII.**

#### **Rozdział 2.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy**

#### **§ 15.**

- 1. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej ustala się:**
  - 1) wysokość zabudowy** – max 18,0 m oraz max 5 kondygnacji nadziemnych;
  - 2) system ukształtowania zabudowy** – bryła zwarta;
  - 3) geometria dachów** – dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych max 55°.

2. Dla zabudowy usługowej ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy – max 18,0 m oraz max 5 kondygnacji nadziemnych;
  - 2) system kształtowania zabudowy – zwarta lub rozczłonkowana bryła;
  - 3) geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych max 55°.
3. Dla zabudowy infrastruktury technicznej – budynków technicznych i pomocniczych ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy – max 9 m oraz max 1 kondygnacja parterowa;
  - 2) system kształtowania zabudowy – bryła zwarta;
  - 3) geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu max 55° w dostosowaniu do wymagań funkcjonalnych, konstrukcyjnych i technologicznych.
4. Dla zabudowy o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym – budowli infrastruktury technicznej oraz innych budowli o tradycyjnie odmiennej skali i formie zabudowy ustala się:
  - 1) dla budowli infrastruktury technicznej – max wysokość 15 m;
  - 2) dla innych budowli, w tym nie związanych z infrastrukturą techniczną – max wysokość 15 m;

**powyższe ustalenia nie dotyczą obiektów łączności publicznej oraz innych obiektów budowlanych o zasadach kształtowania uregulowanych odrębnymi przepisami.**

**DZIAŁ V.  
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
ORAZ WARUNKI POWIĄZAŃ Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM**

**§ 16**

1. Ustala się ogólne zasady realizacji infrastruktury technicznej:
  - 1) utrzymuje się – istniejące, wyodrębnione i nie wyodrębnione rysunkiem planu – obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) remonty, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, lokalne zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz przebudowę, rozbudowę i budowę nowych systemów uzbrojenia terenów (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych i wodnych), w tym obiektów budowlanych, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowych, melioracyjnych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, elektroenergetycznych (m. in. stacji transformatorowych) i telekomunikacyjnych – łączności przewodowej i bezprzewodowej oraz realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (fotowoltaika) o mocy poniżej 100 kW,
    - b) realizację infrastruktury technicznej wzdłuż ciągów pieszych i drogowych, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przejście sieciami infrastruktury technicznej przez tereny zainwestowane i nie zainwestowane – przeznaczone do zabudowy,
    - c) remonty i odbudowę oraz realizację nowych urządzeń melioracji wodnych,
    - d) realizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów przeznaczeniem – podstawowym i dopuszczalnym,
    - e) działalność w obrębie i w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
2. Zasady realizacji infrastruktury wodociągowej (zaopatrzenia w wodę) oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:
  - 1) rozwój infrastruktury wodociągowej odbywać się będzie poprzez:
    - a) system zbiorczy – wodociągi komunalne zasilane poprzez zbiorniki wyrównawcze i zestawy pomp z ujęć wody zlokalizowanych poza obszarem gminy Gnojnik (ze względu na duże zanieczyszczenie wód rzeki Uszwicy nie planuje się obecnie ujęcia wody z tego źródła); planuje się zasilanie północnej części gminy z magistrali wodociągowej Łukanowice – Brzesko z ujęcia w Łukanowicach, a południowej część gminy Gnojnik poprzez magistralę wodociągową z ujęcia wody nad Dunajcem w gminie Czchów,
    - b) system indywidualny – poprzez studnie kopane i głębinowe (system tymczasowy, uzupełniający zbiorczy system komunalny);
  - 2) zaopatrzenie w wodę terenu 1 MW/U/KOP odbywać się będzie – systemem zbiorczym, komunalnym z istniejącej sieci wodociągowej (m.in. w110, w90, w32).
3. Zasady realizacji kanalizacji sanitarnej oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:
  - 1) rozwój kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie poprzez:
    - a) system zbiorczy – w oparciu o zlewnię rzeki Uszwicy z istniejącą oczyszczalnią ścieków w miejscowości Gnojnik oraz projektowaną w miejscowości Lewniowa – na obszarze aglomeracji,
    - b) system indywidualny – poprzez oczyszczalnie ścieków dla poszczególnych siedlisk lub grup zabudowy lub inne systemy zgodnie z przepisami odrębnymi – w wyjątkowych przypadkach na obszarze aglomeracji (zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz poza obszarem aglomeracji;
  - 2) zaopatrzenie w system kanalizacyjny terenu 1 MW/U/KOP – odbywać się będzie systemem zbiorczym, komunalnym poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej (m.in. ks200, ks260, ks160).
4. Zasady realizacji kanalizacji deszczowej oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:
  - 1) rozwój kanalizacji deszczowej – odbywać się będzie poprzez:
    - a) system indywidualny (podstawowy),

- b) system zbiorczy (uzupełniający) – dla perspektywicznych zespołowych realizacji: osiedli mieszkaniowych, ośrodków usługowo-produkcyjnych, rekreacyjnych i innych jednostek osadniczych,
  - c) dopuszcza się stosowanie w urządzeniach odprowadzających czyste lub oczyszczone wody opadowe – metod odwodnienia umożliwiających infiltrację wód do gruntu, w celu zachowania zasobów wód i zwiększania retencyjności dorzeczy, z wyjątkiem koncentracji osadnictwa, w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w obrębie których docelowo przewiduje się system zbiorczej, doziemnej kanalizacji deszczowej – na okres przejściowy dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu oraz odbiorników lokalnych, takich jak: doły chłonne, rowy, oczka wodne,
  - d) obowiązuje sukcesywne 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;
- 2) zaopatrzenie w system kanalizacji deszczowej terenu 1 MW/U/KOP odbywać się będzie:**
- a) na terenach budowlanych poza układem komunikacyjnym i parkingiem – poprzez zagospodarowywanie wód opadowych w obrębie własnej nieruchomości (w miarę możliwości metodą infiltracji lub retencjonowania), o ile nie zmieni to stanu wody na gruncie (kierunku odpływu wód opadowych) ze szkodą dla gruntów sąsiednich, w celu ograniczenia lokalnego podtapiania powodowanego przez przyspieszony spływ wód z terenów utwardzonych,
  - b) w obrębie układu komunikacyjnego i parkingów – systemem rowów otwartych, do których wody opadowe będą doprowadzane powierzchniowo, poprzez ukształtowanie spadków dróg oraz płytkimi korytami odwadniającymi.
- 5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**
- 1) rozwój infrastruktury elektroenergetycznej odbywać się będzie poprzez:**
- a) punkt rozdzielczy położony poza obszarem Gminy,
  - b) remonty, modernizację, przebudowę, rozbudowę, względnie budowę nowych obiektów budowlanych elektroenergetyki;
- 2) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną terenu 1 MW/U/KOP odbywać się będzie – z istniejącej, lokalnej sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia lub poprzez przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń z zastosowaniem:**
- a) linii elektroenergetycznych SN, nN wraz z przyłączami nN w wykonaniu kablowych lub napowietrznych,
  - b) stacji transformatorowych SN/nN i rozdzielni SN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym;
- 3) 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:**
- a) 14 m dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV (7,0 m od osi w obu kierunkach),
  - b) 7 m dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV (3,5 m od osi linii w obu kierunkach),
  - c) 0,5 m dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia (0,25 m od osi linii w obu kierunkach),
  - d) 1,5 m dla stacji energetycznych SN/nn i rozdzielni SN (od obrysu stacji),
- 4) w pasach napowietrznych linii elektroenergetycznych tereny zielone powinny być zagospodarowane tylko zielenią niską o wysokości max 3,0 m – w odległościach mniejszych niż:**
- a) od skrajnego przewodu linii SN – 6,0 m w obu kierunkach,
  - b) od skrajnego przewodu linii nn – 1,0 m w obu kierunkach.
- 6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną (łączości publicznej) oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**
- 1) rozwój systemu telekomunikacji (łączości publicznej) odbywać się będzie:**
- a) w tradycyjnych oraz nowych technologiach poprzez zintegrowany system telekomunikacyjny połączony z systemami nadrzędnych sieci internetowych,
  - b) poprzez systemy telekomunikacyjne i teleinformatyczne – przewodowe i bezprzewodowe, stosownie do zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
  - c) poprzez remonty, modernizację, przebudowę, rozbudowę, względnie budowę nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń i sieci,
  - d) z uwzględnieniem ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami telekomunikacyjnymi, przy czym obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i realizacji obiektów budowlanych, urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej określone w przepisach odrębnych, w tym dopuszcza się:
    - prowadzenie nowych sieci telekomunikacyjnych w obrębie pasów drogowych,
    - przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
    - w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy zgodnie z przepisami odrębnymi spełnić odpowiednie warunki techniczne na ich zabezpieczenie lub przebudowę;
- 2) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną terenu 1 MW/U/KOP odbywać się będzie:**
- 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 realizowane systemem nadziemnym lub podziemnym.
- 7. Zasady zaopatrzenia w gaz oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**
- 1) rozwój systemu zaopatrzenia w gaz – odbywać się będzie poprzez:**
- a) stację redukcyjno – pomiarową I stopnia o obecnej przepustowości nominalnej 3000 Nm<sup>3</sup>/h zlokalizowaną w miejscowości Zawada Uszewska, gmina Gnojnik, którą należy dostosowywać do bieżących potrzeb,
  - b) sieć gazową wysokiego ciśnienia, średniego ciśnienia i rozdzielczą;
- 2) zaopatrzenie w infrastrukturę gazową terenu 1 MW/U/KOP odbywać się będzie – z istniejącej, lokalnej sieci rozdzielczej (m.in. g80, g63, g40, g25) lub poprzez remonty, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń gazowych.**
- 8. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**

- 1) **rozwój systemu ciepłowniczego – odbywać się będzie poprzez:**
    - a) system indywidualny (podstawowy) – ekologiczne źródła zasilania (dla pojedynczych obiektów),
    - b) system zbiorczy (uzupełniający) – kotłownie komunalne z ekologicznymi źródłami zasilania (dla perspektywicznych zespołowych realizacji: osiedli mieszkaniowych, ośrodków usługowo-produkcyjnych, rekreacyjnych i innych jednostek osadniczych) oraz remonty, modernizację, przebudowę, rozbudowę, względnie budowę nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń i sieci;
  - 2) **zaopatrzenie w infrastrukturę gazową terenu 1 MW/U/KOP odbywać się będzie** – z własnych, niezależnych ekologicznych źródeł ciepła – poprzez realizację indywidualnych systemów ciepłych (kotłowni).
9. **Zasady gospodarki odpadami oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**
- 1) **rozwój gospodarki odpadami** – realizowany będzie poprzez system zbiorczy, zorganizowany na zasadzie zbiórki, segregacji oraz wywozu na zbiorcze składowiska odpadów poza obszar objęty planem oraz poza obszar gminy Gnojnik z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
  - 2) **segregację i gromadzenie odpadów w odniesieniu do terenu 1 MW/U/KOP odbywać się będzie** – wg zasad ustalonych dla obszaru gminy Gnojnik, w wydzielonych na ten cel miejscach i okresowo opróżnianych pojemnikach, oraz poprzez zorganizowany wywóz na ustalone miejsca składowania lub utylizacji.

## **DZIAŁ VI. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ WARUNKI POWIĄZAŃ Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM**

### **§ 17.**

1. **Ustala się ogólne zasady i warunki obsługi komunikacyjnej terenów:**
  - 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, pieszko-jezdnych oraz dróg dojazdowych nie wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z określonym przeznaczeniem podstawowym oraz przeznaczeniem dopuszczalnym;
  - 3) w pasach drogowych dopuszcza się urządzenia budowlane zw. z obiektami budowlanymi, w tym urządzenia infrastruktury technicznej (m.in. lokalizację sieci elektroenergetycznych);
  - 4) dopuszcza się adaptację i modernizację istniejących tras wraz z niezbędnymi uzupełnieniami – wg ustaleń planu;
  - 5) dla terenów dróg istniejących i projektowanych ustala się obowiązek zachowania lub uzyskania poprzez przebudowę wymaganych parametrów technicznych oraz warunków ich dostępności – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. **Powiązania z układem zewnętrznym** – winny odbywać się poprzez podłączenie projektowanych elementów komunikacji pieszej i drogowej do istniejącego układu komunikacyjnego oraz poprzez rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń.
3. **Zasady zapewnienia miejsc do parkowania lub garaży, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:**
  - 1) **dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**
    - min 1. miejsce na parkowanie pojazdów /każde mieszkanie oraz:
    - min 1. miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową /każde 20 mieszkańców;
  - 2) **dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej:**
    - min 2. miejsca na parkowanie pojazdów /każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, w tym:
    - min 1. miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - min 1. miejsce na parkowanie pojazdów /każde mieszkanie.
4. **Ustala się zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów:**

na terenach, o których mowa w § 17 ust. 3 obowiązuje naziemny lub podziemny system realizacji miejsc na parkowanie pojazdów.

## **DZIAŁ VII. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

### **Rozdział 1 Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach nr I - ochrony krajobrazu naturalnego**

#### **§ 18.**

**Dla terenów położonych w granicach 1-OCHK – Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodniego**

**Pogórza Wiśnickiego, na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczególne warunki zagospodarowania:**

- 1) **obowiązuje** – spełnienie warunków uchwały Nr XLV/693/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodniego Pogórza Wiśnickiego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 1166) zmienionej uchwałą Nr X/111/19 Sejmiku Woj. Małopolskiego z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLV/693/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodniego Pogórza Wiśnickiego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 5016);

- 2) **dopuszcza się:**
  - a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu,
  - b) kontynuację rozwoju systemów osadniczych – wg ustaleń planu;
- 3) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów; – przy czym powyższe ustalenia obowiązują dla terenu 1 MW/U/KOP położonego w całości w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodniego Pogórza Wiśnickiego.

## **Rozdział 2**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach nr II - funkcjonalnych o strategicznym charakterze**

#### **§ 19**

**Dla terenów położonych w granicach 2-R – obszaru funkcjonalnego rolnictwa ustala się szczególne warunki zagospodarowania, w tym:**

- 1) **zasady kształtowania struktury przestrzennej:**
  - a) system osadnictwa winien się koncentrować na łagodnych stokach wzniesień, wzdłuż lokalnej sieci dróg, w układach przestrzennych – poprzez stopniowy rozwój istniejących zespołów osadniczych,
  - b) główne pasma osadnicze obszaru należy rozwijać na osi wschód – zachód, w celu eliminacji konfliktów z drogą krajową nr 75;
- 2) **zasady kształtowania struktury funkcjonalnej:**

główne i dopełniające funkcje obszaru winny tworzyć wielofunkcyjne zespoły osadnicze i rolniczo-osadnicze o dominacji funkcji rolniczych oraz osadniczych – usługowych, mieszkaniowych, produkcyjnych;
- 3) **nakazuje się:**
  - a) **kontynuację wartościowych cech krajobrazu** – kształtowanie struktury przestrzennej obszaru poprzez rozwój systemów osadnictwa w oparciu o istniejące – tradycyjne lub współczesne układy przestrzenne, przy czym rozwój układów przestrzennych poszczególnych miejscowości powinien odbywać się na zasadzie uzupełnień już istniejących układów i w miarę potrzeby kontynuacji tych układów,
  - b) **kontynuację wartościowych cech zabudowy** – kształtowanie struktury funkcjonalnej obszaru poprzez wprowadzanie terenów o przeznaczeniu nie naruszającym głównych funkcji obszaru, tj. rolnictwa i osadnictwa,
  - c) **zachowanie** – cech ekspozycji krajobrazu i powiązań widokowych oraz drożności korytarzy ekologicznych,
  - d) **realizację** – pełnego zakresu infrastruktury technicznej z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 4) **dopuszcza się:**
  - a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu,
  - b) kontynuację istniejących oraz rozwój nowych systemów osadniczych – wg ustaleń planu;
- 5) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

## **Rozdział 3**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach nr IV - ochrony zasobów środowiska**

#### **§ 20**

**Dla terenów położonych w granicach 8-LZWP – Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych BR-Brzesko (m.in. obszar gminy w granicach administracyjnych), ustala się szczególne warunki zagospodarowania:**

- 1) **obowiązuje** – ochrona wód zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ze względu na niski stopień odporności tego zbiornika na zanieczyszczenia, obowiązuje przeciwdziałanie powstawaniu i kumulowaniu się ognisk zanieczyszczeń mogących pogorszyć stan wód zbiornika, w tym obowiązuje prowadzenie właściwej gospodarki wodno-ściekowej;
- 2) **dopuszcza się:**
  - a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu,
  - b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;
- 3) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

## **Rozdział 4**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach nr VI - zagrożeń powodziowych**

#### **§ 21**

**Dla terenów położonych w granicach 12-ZW – obszarów zagrożonych podtopieniem ustalonych na podstawie danych historycznych, ustala się szczególne warunki zagospodarowania:**

- 1) **zakazuje się** – na terenach budowlanych nie zainwestowanych oraz zainwestowanych wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią;
- 2) **nakazuje się:**
  - a) zabezpieczenie zagrożonych obszarów oraz istniejących obiektów budowlanych przed skutkami zalania wodami powodziowymi – poprzez podejmowanie działań w celu tworzenia zorganizowanych

- (indywidualnych lub komunalnych) systemów ochrony przed powodzią na zagrożonych terenach – z uwzględnieniem potrzeby zachowania dolin rzecznych w stanie równowagi przyrodniczej i utrzymania różnorodności biologicznej,
  - b) dostosowanie rozwiązań projektowych do występujących zagrożeń – przy prowadzeniu wszelkiej działalności inwestycyjnej,
  - c) dobór nowoprojektowanej zieleni w sposób nie utrudniający spływu wód oraz konserwacji i eksploatacji cieków wodnych;
- 3) dopuszcza się:**
- a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu,
  - b) działania rekultywacyjne w obrębie zagrożonych terenów, w tym realizację na zagrożonych terenach obiektów budowlanych i urządzeń z zakresu ochrony przeciwpowodziowej,
  - c) na terenie 1 MW/U/KOP położonym w obrębie obszarów zagrożonych podtopieniem 12-ZW – prowadzenie działalności remontowo-budowlanej (w tym: remontów bieżących i kapitalnych, z możliwością rozbudowy, dobudowy, nadbudowy i przebudowy budynków, realizację nowych obiektów kubaturowych oraz działalność inwestycyjną w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji) – **pod warunkiem zastosowania indywidualnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych poprzez spełnienie warunków technicznych przy rozbudowie istniejących budynków oraz przy realizacji nowej zabudowy:**
    - ukształtowanie terenu wokół zabudowy w sposób umożliwiający szybki odpływ wód,
    - stosowanie materiałów budowlanych i izolacyjnych przeciwwilgociowych i przeciwwodnych,
    - stosowanie zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,
    - stosowanie szczelnych systemów gromadzenia oraz odprowadzania ścieków i odpadów;
- 4) ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

## Rozdział 5

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach nr VIII - uciążliwości i ochronnych infrastruktury technicznej

#### § 22

- 1. Dla terenów położonych w granicach stref kontrolowanych i pasów eksploatacyjnych sieci i urządzeń gazowych, na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczególne warunki zagospodarowania:**
- 1) nakazuje się:**
- a) dostosowanie zamierzeń inwestycyjnych do występujących zagrożeń i ograniczeń oraz zachowanie stref kontrolowanych i pasów eksploatacyjnych, w obrębie których nie należy wznosić obiektów budowlanych nie zw. z infrastrukturą gazową, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości infrastruktury gazowej podczas eksploatacji (z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych), przy czym:
    - dla gazociągów średniego ciśnienia strefa kontrolowana (odległość od zewnętrznej krawędzi gazociągu) 3 m,
    - dla sieci rozdzielczej średniego ciśnienia (odległość od zewnętrznej ścianki gazociągu):
      - od rzutu budynku – 1,5 m,
      - od drzew, licząc od skrajni pnia drzewa – 1,5 m,
  - b) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stref kontrolowanych i pasów eksploatacyjnych należy prowadzić wg warunków właściwego zarządcy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:**
- a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, nie stwarzający zagrożeń ich użytkownikom,
  - b) realizację obiektów budowlanych związanych z urządzeniami gazowymi;
- 3) ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.
- 2. Dla terenów położonych w granicach stref ochronnych i pasów technologicznych linii i urządzeń elektroenergetycznych, na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczególne warunki zagospodarowania:**
- 1) obowiązuje** – dostosowanie zamierzeń inwestycyjnych do występujących zagrożeń oraz zachowanie stref ochronnych i pasów technologicznych sieci i urządzeń elektroenergetycznych przy realizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) 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:**
- a) 14 m dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV (7,0 m od osi w obu kierunkach),
  - b) 7 m dla linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV (3,5 m od osi linii w obu kierunkach),
  - c) 0,5 m dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia (0,25 m od osi linii w obu kierunkach),
  - d) 1,5 m dla stacji energetycznych SN/nn i rozdzielni SN (od obrysu stacji),
- w obrębie których obowiązują zakazy:**
- realizacji obiektów budowlanych nie zw. z infrastrukturą elektroenergetyczną, w szczególności zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi (mieszkania i zagrodowej), sadzenia roślinności wysokiej powyżej 3 m (drzew i krzewów), zwiększania rzędnych terenu (tworzenia hałd i nasypów) oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości infrastruktury elektroenergetycznej podczas eksploatacji (z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych),
  - sytuowania paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń (m.in. turbin wiatrowych) w sposób powodujący przeszkody lub trudności w dostępie do linii elektroenergetycznych;
- 3) w pasach napowietrznych linii elektroenergetycznych tereny zielone powinny być zagospodarowane tylko zielenią niską o wysokości max 3,0 m – w odległościach od rzutu poziomego skrajnego przewodu:**
- a) linii średniego napięcia – min 6,0 m w obu kierunkach,

- b) linii niskiego napięcia – 1,0 m w obu kierunkach;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stref ochronnych i pasów technologicznych należy prowadzić wg warunków właściwego zarządcy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **dopuszcza się:**
  - a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, nie stwarzający zagrożeń ich użytkownikom,
  - b) realizację obiektów budowlanych związanych z urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 6) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

## Rozdział 6

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach nr IX - przestrzeni chronionych, koncentracji osadnictwa oraz rozwoju przestrzennego

#### § 23

1. Dla terenów położonych w granicach **18-KO** – obszarów koncentracji osadnictwa ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) **zakazuje się:**
  - a) realizacji nowej zabudowy w sposób degradujący wartościowe miejsca ekspozycyjne struktury osadniczej,
  - b) wprowadzania zabudowy i zieleni w sposób przesłaniający wartościowe powiązania widokowe;
- 2) **nakazuje się – nawiązanie funkcjonalno-przestrzenne do historycznie ukształtowanych zespołów osadniczych poprzez dostosowanie nowej zabudowy do lokalnej struktury miejscowości;**
  - a) wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny w sposób nie naruszający wartościowych powiązań krajobrazowych poprzez stosowanie na terenie nieruchomości izolacji przestrzennej zabudowy w stosunku do dróg (głównych miejsc ekspozycji) – za pomocą rodzimych gatunków zieleni w formie pasm oraz grup zadrzewień i zakrzewień,
  - b) formowanie nowej zabudowy jako oddzielnie zakomponowane wewnętrznie spójne jednostki o wspólnych cechach w formie architektury współczesnej, nawiązującej w niektórych elementach do regionalnej zabudowy historycznej, przy czym dla obiektów o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym oraz o wynikających z ich funkcji – odmiennej skali i formie zabudowy dopuszcza się stosowanie nietradycyjnej skali i form zabudowy współczesnej – bez nawiązań do cech regionalnych;
- 3) **dopuszcza się** – dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu;
- 4) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

2. Dla terenów położonych w granicach **23-KU** - obszaru kontrolowanej urbanizacji, ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) **pierzeje ciągów drogowych o funkcji mieszkaniowo-usługowej wyznaczające przestrzeń publiczną, wymagają kształtowania wewnątrz urbanistycznych poprzez spełnienie warunków:**
  - a) w ciągu frontowych elewacji budynków tworzenie linii zabudowy z tradycyjną tolerancją jej przesunięcia:
    - **jednolita, równoległa do traktów komunikacyjnych, linia zabudowy** – na terenach koncentracji osadniczych o zwartej zabudowie (w dostosowaniu do warunków lokalnych),
    - **zmienna linia zabudowy** – na terenach rolniczo-osadniczych o rozproszonej zabudowie (w dostosowaniu do warunków lokalnych),
  - b) w sytuacji dopełniania istniejącej zabudowy poprzez tzw. plomby obowiązuje warunek dostosowania się do linii zabudowy, jaką tworzy większość usytuowanych wzdłuż dróg budynków;
- 2) **zasady kontrolowanej urbanizacji, w celu tworzenia ładu funkcjonalno-przestrzennego:**
  - a) **prowadzenie działalności produkcyjnej** – przy spełnieniu wymagań ochrony środowiska,
  - b) **kształtowanie terenów wielofunkcyjnych** z zachowaniem prawidłowych relacji pomiędzy terenami o różnorodnym przeznaczeniu, przy pełnej ochronie środowiska mieszkaniowego,
  - c) **tworzenie miejsc integracji społecznej** – placów, pasażów handlowych oraz innych elementów przestrzeni publicznej – w dostosowaniu do warunków lokalnych;
- 3) **dopuszcza się** – dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu;
- 4) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

## Rozdział 7

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach nr X - przekształceń

#### § 24

1. Dla terenów położonych w granicach **24-RH** – obszaru rehabilitacji (w otoczeniu drogi krajowej nr 75) ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) **nakazuje się – porządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez opracowania projektowe oraz realizację nowych inwestycji o wysokich walorach funkcjonalnych i przestrzennych, w dostosowaniu do warunków lokalizacyjnych, w tym:**
  - a) obiekty o architekturze obcej tradycyjnej strukturze osadniczej, naruszające swoim wyglądem ład przestrzenny, należy poddać przebudowie w sposób zmieniający ich obecny wygląd – zmiana może być dokonana podczas prac remontowych lub innych działań inwestycyjnych w obrębie obiektu (przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub dobudowy), **przy czym dla porządkowania struktury i form zabudowy w odniesieniu do terenu objętego planem należy podejmować następujące działania:**

- tworzenie lokalnych identyfikatorów przestrzeni,
  - stosowanie nowoczesnych materiałów budowlanych odnoszących się w swoich cechach do materiałów tradycyjnych,
  - wprowadzanie pastelowej kolorystyki elewacji nowych budynków w dostosowaniu do funkcji i lokalizacji z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w pełnych barwach;
- 2) dopuszcza się** – dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu;
- 3) ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.
- 2. Dla terenów położonych w granicach 26-RW – obszarów rewitalizacji (w granicach wg Gminnego Programu Rewitalizacji) ustala się szczególne warunki zagospodarowania:**
- 1) zasady ochrony ładu przestrzennego** – w przestrzeni publicznej należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego, w tym kompozycyjnego; rozwiązywanie problemu ładu przestrzennego w skali urbanistycznej i architektonicznej powinno być sukcesywnie łączone z przywracaniem historycznej linii zabudowy oraz stosowaniem nowoczesnych materiałów budowlanych o wysokim standardzie;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) zachowanie spójności przestrzenno-funkcjonalnej określonych jednostek urbanistycznych oraz:
    - **tworzenia nowych cech krajobrazu** w nawiązaniu do cech istniejących zespołów urbanistycznych – struktury zagospodarowania przestrzennego z dopuszczeniem rozwiązań w zakresie indywidualnych akcentów, dominant architektonicznych, wskaźników zagospodarowania terenów i dogęszczania istniejącej zabudowy,
    - **tworzenia nowych cech zabudowy** w nawiązaniu do cech istniejących obiektów architektonicznych – form i detalu architektonicznego oraz materiałów budowlanych,
  - b) należy przeciwdziałać tworzeniu zespołów zabudowy w formie nie powiązanych ze sobą przestrzennie obiektów budowlanych.
- 3. Dla terenów położonych w granicach 27-AGL – obszarów aglomeracji w Gminie Gnojnik, ustala się szczególne warunki zagospodarowania:**
- 1) obowiązuje:**
- a) wyposażenie terenów w systemy kanalizacyjne wg ustaleń dla obszarów aglomeracji oraz przepisów odrębnych, przy czym należy stosować technologię oczyszczania ścieków z aglomeracji gwarantującą osiągnięcie wymaganych przepisami powszechnie obowiązującymi standardów oczyszczania ścieków – z oczyszczalni ścieków oraz z innych systemów oczyszczania ścieków zapewniających taki sam poziom ochrony środowiska, jak dla całej aglomeracji;
  - b) spełnienie warunków przepisów odrębnych dotyczących funkcjonowania aglomeracji;
- 2) dopuszcza się:**
- a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu,
  - b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;
- 3) ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

## DZIAŁ IX USTALENIA ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PLANU

### Rozdział 1 Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

#### § 25

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

## DZIAŁ X USTALENIA KOŃCOWE

#### § 26

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gnojnik.

#### § 27

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gnojnik” uchwalony uchwałą Nr XXXI/300/14 Rady Gminy w Gnojniku z dnia 29 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r. poz. 1134 z późn. zm.) – w zakresie terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały przedstawionych w załączniku nr 1 (w układzie sekcyjnym) do tej uchwały.



## **§ 28**

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 Gnojnik.

Przewodniczący Rady Gminy Gnojnik