

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GNOJNIK

z dnia

w sprawie uchwalenia
„zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gnojnik”

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 2023 r. poz. 40), 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 2022 r. poz. 2409) 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 „zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gnojnik” (dla terenów miejscowości Lewniowa oraz Gnojnik_ 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 XXIV/213/2021 Rady Gminy Gnojnik z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gnojnik”, Uchwały Nr XXV/228/2021 Rady Gminy Gnojnik z dnia 9 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gnojnik” oraz Uchwały Nr XXXIV/312/2022 Rady Gminy Gnojnik z dnia 11 marca 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIV/213/2021 Rady Gminy Gnojnik z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany punktowej Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gnojnik, uchwała się I etap „zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gnojnik” (dla terenów miejscowości Lewniowa oraz Gnojnik), 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 z późn. zm.).
4. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni 0,51 ha.
5. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia oraz określenie sposobów zagospodarowania, i zabudowy terenów nieruchomości położonych w Gminie Gnojnik w obrębie części miejscowości Lewniowa oraz Gnojnik 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 i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, 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 oraz 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 oraz 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),

z wyjątkiem – nie występujących w granicach terenów objętych planem:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi;
- 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 występujących w granicach terenów objętych planem:

- 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) obszarów rehabilitacji infrastruktury technicznej;
- 3) obszarów wymagających rekultywacji;
- 4) terenów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) terenów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu, niż produkcyjne;
- 6) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 8) terenów rozmieszczenia 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 lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 9) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) pomników zagłady 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 zagłady;
- 11) terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

3. Rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1., obejmuje:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) skalę rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;
- 3) granice terenów objętych planem miejscowym;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ich oznaczenia;
- 5) granice lokalnych obszarów funkcjonalnych i ochronnych o różnych zasadach zagospodarowania, oraz ich oznaczenia;
- 6) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego;
- 7) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) oznaczenia informacyjne dotyczące aktualnie obowiązującego planu w otoczeniu terenów objętych planem;

z wyjątkiem – nie występujących w granicach terenów objętych planem:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2 System notacji planu

§ 3

1. 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, działkach sąsiednich** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **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;
- 11) **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);
- 12) **zespołach zabudowy** – należy przez to rozumieć przestrzenne założenia zawierające grupy budynków, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg;
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) **wysokość budynków** mierzoną 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 mierzoną 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) **cechach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć usytuowanie linii zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy oraz powierzchnię biologicznie czynną);
- 15) **wskaźnikach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **ładzie przestrzennym** – należy przez to rozumieć harmonijne ukształtowanie przestrzeni w znaczeniu określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **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;
- 18) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 19) **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 hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów itp. – przekraczających dopuszczalne poziomy oddziaływań (standardy jakości środowiska), które nie są szkodliwe dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zawierają się w granicach działki lub terenu inwestycji, do której użytkownik posiada tytuł prawny – z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 20) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w § 3 ust. 1 pkt 19 oraz wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 21) **różnorodności biologicznej** – należy przez to rozumieć wyrażenie określone przepisami o ochronie przyrody;
- 22) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć formy roślinności występujące w naturalnym środowisku;
- 23) **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 i 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;
- 24) **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;
- 25) **usługach niepublicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze komercyjnym, nie wymienione w § 3 ust. 1 pkt 24 w tym: handlu, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, gastronomii, ośrodki konferencyjne, odnowy biologicznej, domy weselne oraz inne usługi o podobnym charakterze;

- 26) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć motele, hotele, domy wczasowe i inne obiekty i ośrodki rekreacyjne z obiektami zaplecza obsługi ruchu turystycznego;
- 27) **usługach wielobranżowych lub usługach** – należy przez to rozumieć usługi publiczne o których mowa w § 3 ust. 1. pkt 24, usługi niepubliczne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 25 oraz usługi turystyczne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 26;
- 28) **budynkach zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki, o których mowa w przepisach prawa budowlanego;
- 29) **budownictwie wielokubaturowym lub obiektach wieloprzestrzennych, w tym: przemysłowych, produkcyjno-usługowych, usługowych, obsługi rolnictwa)** – należy przez to rozumieć budynki o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m² oraz kubaturze powyżej 12 000 m³;
- 30) **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 – formy obiektu, systemu przekrycia i formy dachów, w tym pochylenia połaci dachowych, oraz wysokości zabudowy;
- 31) **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;
- 32) **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;
- 33) **terenach zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych, z obiektami kubaturowymi i urządzeniami towarzyszącymi;
- 34) **terenach nie zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych bez obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących;
- 35) **terenach budowlanych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do zabudowy;
- 36) **środowisku, kształtowaniu środowiska, ochronie środowiska** – należy przez to rozumieć wyrażenia określone przepisami prawa ochrony środowiska;
- 37) **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;
- 38) **zasadach regionalnych** – należy przez to rozumieć zasady – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i obowiązujące wskaźniki zagospodarowania terenów określone w niniejszym planie;
- 39) **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°,
 - c) **pulpitowym** – należy przez to rozumieć dach spadzisty o jednostronnie nachylonej połaci dachowej,
 - d) **kopertowym** – należy przez to rozumieć dach czterospadowy o kalenicach zbiegających się w jednym punkcie,
 - e) **asymetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, w którym główne połacie dachowe posiadają różny kąt pochylenia,
 - f) **o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy w formie rozdzielonych połaci dachowych lub połaci przesuniętych względem siebie;
- 40) **krajobrazie naturalnym** – należy przez to rozumieć przestrzeń ukształtowaną wyłącznie w wyniku działania czynników naturalnych;
- 41) **krajobrazie kulturowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń określoną w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 42) **jednostkach strukturalnych** – należy przez to rozumieć obszary o zróżnicowanych formach zagospodarowania i odmiennych predyspozycjach rozwoju;
- 43) **strukturze przestrzennej zabudowy** – należy przez to rozumieć układ i rozmieszczenie różnorodnych form i systemów zabudowy;
- 44) **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;
- 45) **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;
- 46) **regionalnej architektury 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;
- 47) **architekturze współczesnej** – należy przez to rozumieć architekturę powstałą po 1945 r. do czasów współczesnych;
- 48) **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;

- 49) **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);
- 50) **detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć część dzieła architektonicznego lub element dekoracyjny stanowiący integralną część obiektu budowlanego, posiadający wartość ozdobną lub użytkową;
- 51) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni, określoną z uwzględnieniem przepisów odrębnych o drogach publicznych;
- 52) **dążenie do spełnienia warunku dostosowania do najlepszych dostępnych technik przy podejmowaniu przedsięwzięć** – należy przez to rozumieć działania w znaczeniu określonych przepisami ochrony środowiska;
- 53) **aglomeracji** – należy przez to rozumieć obszar w znaczeniu określonym przepisami prawa wodnego;
- 54) **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) oznaczenie **Znr - 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;

z wykorzystaniem symboli:

MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,

P,U – tereny zabudowy produkcyjnej oraz usługowej,

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 W GRANICACH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH ORAZ STREF – OCHRONNYCH, UCIAŹLIWOŚCI I SANITARNYCH:

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 strefie nr III ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w granicach:

– strefy ochrony archeologicznej 5w stanowiska archeologicznego nr 5w-21 na obszarze 106-63,

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

– 8-LZWP obszaru Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych BR - Brzesko;

e) w obszarach nr IX - strategicznych przestrzeni chronionych, koncentracji osadnictwa oraz rozwoju przestrzennego, w granicach:

– 18-KO koncentracji osadnictwa,

– 21-AG aktywności gospodarczej,

DZIAŁ VIII – USTALENIA PRZEJŚCIOWE,

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 oraz zasady ochrony i kształtowania ładu 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.

§ 6.

1. W celu ochrony ładu przestrzennego, obowiązuje poprzez ustalenia niniejszego planu:
 - 1) **ochrona wartościowych cech i elementów tradycyjnego zagospodarowania przestrzennego** – w znaczeniu określonym w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) **zachowanie cech dziedzictwa kulturowego** – przez co należy rozumieć współczesną interpretację architektury regionalnej, jako kontynuacja charakterystycznych, historycznych cech regionalnych architektury i kompozycji zabudowy;
 - 3) **zakaz wprowadzania rozwiązań architektonicznych agresywnych w skali i formie, w tym:**
 - a) **kształtowania zabudowy bez odniesienia do otoczenia** (obiektów zbyt wysokich lub zbyt rozbudowanych, odbiegających od gabarytów zabudowy tradycyjnej lub współczesnej, charakterystycznej dla danego obszaru),
 - b) **stosowania ostrych, jaskrawych barw oraz nisko-standardowych materiałów wystroju zewnętrznego zabudowy:** papy, tłuczonych elementów – ceramicznych, szklanych i lustrzanych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
 - c) **form dachów niedostosowanych do charakteru lokalnej zabudowy** – w szczególności dachów płaskich, pulpitowych, asymetrycznych, o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie oraz otwierania dachów na całą długość górnej kalenicy – z wyjątkiem konieczności zastosowania takich dachów przy remontach lub rozbudowie istniejących budynków o wyżej wymienionych formach zabudowy.
2. W celu kształtowania ładu przestrzennego, obowiązuje poprzez ustalenia niniejszego planu:
 - 1) **na terenach nie zainwestowanych:**
 - a) wprowadzanie nowej zabudowy jako obiektu lub zespołu komponującego się z otaczającym krajobrazem w przypadku wartościowych obszarów krajobrazu naturalnego,
 - b) wprowadzanie nowej zabudowy jako obiektu lub zespołu, współtworzącego nowy układ krajobrazowy i porządkującego układ istniejący – w przypadku zdegradowanych obszarów krajobraz naturalnego;
 - 2) **na terenach zainwestowanych:**
 - a) wprowadzanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejących zespołów urbanistyczno-architektonicznych w przypadku istniejącej struktury przestrzennej o charakterze pozytywnym (ład przestrzenny),
 - b) wprowadzanie nowej zabudowy, jako działania porządkujące i przekształcające istniejące zespoły urbanistyczno-architektoniczne – w przypadku istniejącej struktury przestrzennej o charakterze negatywnym (chaos przestrzenny);
 - 3) **utrzymanie historycznych powiązań w kontekście terytorialnym** – poprzez harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny, w sposób nie naruszający wartościowych powiązań krajobrazowych;
 - 4) **kontynuacja wartościowych cech krajobrazu – zasad kompozycji zabudowy:**
 - a) charakterystycznego zagospodarowania przestrzennego – § 6 – § 9,
 - b) zasad scalania i podziału nieruchomości – § 11,
 - c) linii zabudowy – wg rysunku planu oraz § 13;
 - d) wskaźników zagospodarowania terenów – § 14;
 - 5) **kontynuacja wartościowych cech zabudowy – zasad kształtowania zabudowy:**
 - a) skali zabudowy (parametrów zabudowy) – § 15,
 - b) form zabudowy, detalu architektonicznego i materiałów budowlanych – § 6 ust. 2 pkt 6;
 - 6) **stosowanie elementów charakterystycznych i tradycyjnych dla danego obszaru wg ustaleń planu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dla poszczególnych terenów (w odniesieniu do poszczególnych funkcji projektowanych obiektów), w tym:**
 - a) miejscowego sposobu sytuowania obiektów (szczytowego lub kalenicowego),
 - b) miejscowego systemu kształtowania zabudowy (w formie i skali),
 - c) lokalnie występujących detali konstrukcyjnych i elementów wystroju zewnętrznego budynków (m.in.: okna, zadaszenia, wejścia do budynków, ganki, schody, formy dachów, materiały wykończeniowe i inne elementy),
 - d) w wystroju elewacji – rodzimych, tradycyjnych materiałów budowlanych (m. in. kamienia naturalnego, drewna, dachówek ceramicznych) lub nowoczesnych, odnoszących się w swojej formie do materiałów tradycyjnych (m. in. blachy dachówkowej),
 - e) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – drobnego podziału stolarki i pojedynczych otworów okiennych z wykluczeniem horyzontalnych układów okiennych,
 - f) stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, czterospadowych lub wielospadowych, symetrycznych,
 - g) stosowanie barw ciemnych w wystroju pokryć dachowych (kolory: rude, brązowe, szare, ciemnozielone i inne) oraz barw ciemnozielonych w przypadku tła leśnego,
 - h) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji, nie kontrastującej z tłem krajobrazowym – barw pastelowych w wystroju ścian (kolorów: białych, kremowych i innych pastelowych) oraz barw ciemnozielonych w przypadku tła leśnego;
 - 7) **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 przepastów 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 lub regionalnych uwarunkowań;
 - 4) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy w formie poszerzania i uzupełniania istniejących struktur osadniczych w dostosowaniu do projektowanej 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

§ 9.

1. **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – w znaczeniu objętym przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami poprzez regionalne zasady kształtowania wyrazu architektonicznego osadnictwa, przy czym przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązuje kontynuacja kulturowej tradycji architektonicznej, w szczególności:
 - 1) sposobu usytuowania budynków w stosunku do dróg (szczytowego lub kalenicowego);
 - 2) nawiązanie do regionalnych elementów konstrukcyjnych, wystroju elewacji, formy i spadków dachów, kolorystyki elewacji, form okiennych oraz materiałów wykończeniowych.
2. **W strefie nr III ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków** – w obrębie stanowiska archeologicznego nr 5w-21 na obszarze 106-63 obowiązuje spełnienie warunków przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

§ 10.

Ustala się zasady kształtowania przestrzeni nieruchomości graniczących z przestrzenią publiczną) 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 występow 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:
 - a) dla terenów zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej – min 0,10 ha,
 - b) dla pozostałych kategorii terenów nieuregulowanych odrębnymi przepisami w dostosowaniu do przeznaczenia terenów, nie mniej niż 0,10 ha;
 - 2) w zakresie kształtowania frontów działek:
 - a) dla terenów zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej – min 14 m,
 - b) dla pozostałych kategorii terenów – w dostosowaniu do przeznaczenia terenów, nie mniej niż 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 terenów na działki budowlane, z wyjątkami określonymi w § 11 ust. 4., obowiązują powierzchnie działek:
 - 1) dla terenów zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej – min 0,10 ha;
 - 2) dla pozostałych kategorii terenów nieuregulowanych odrębnymi przepisami w dostosowaniu do przeznaczenia terenów, nie mniej niż 0,10 ha.
4. Ustalenia, określone w ust. 3 pkt 1 - 2, 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 ściekowej i odpadami – stosowanie indywidualnych lub zbiorczych systemów przy spełnieniu wymagań przepisów ochrony środowiska;
 - 3) ochrona kopalni** – poprzez nienaruszanie złóż kopalni 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 warunków klimatycznych** – poprzez stosowanie systemów zabudowy w sposób umożliwiający zachowanie naturalnych warunków przewietrzania;
 - 6) ochrona klimatu akustycznego:**
 - a) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających utrzymanie standardów klimatu akustycznego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi poprzez tłumiące środki ochronne, m.in.: wielowarstwowe przeszklenia okien, izolacje akustyczne ścian, segregację funkcji, np. wprowadzanie usług w parterach budynków, stosowanie ekranów akustycznych przy ciągach komunikacji drogowej itp.,
 - b) na podstawie przepisów o ochronie środowiska, wskazuje się tereny o symbolu MN,U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, dla których zostały określone dopuszczane poziomy hałasu ze względu na cele mieszkaniowo-usługowe – dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczanych poziomów hałasu;
 - 7) 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;
 - 8) ochrona przyrody i krajobrazu** – poprzez spełnienie przepisów w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodniego Pogórza Wiśnickiego – wg ustaleń § 18, ust. 1.
- 2. Ustala się zasady ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi:**
- 1) w zakresie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko zakazuje się:**
 - a) prowadzenia działalności w sposób powodujący:
 - naruszenie standardów jakości środowiska oraz pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich,
 - przekroczenie dopuszczalnych poziomów oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, a zwłaszcza wytwarzanie hałasu, wibracji i promieniowania oraz zanieczyszczanie – powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
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 (retencja rozproszona), m. in. systemami drenażu, w tym stosowanie w ogrodach przydomowych nawierzchni przepuszczalnych (m.in. żwirowych, grysowych, trawników) oraz półprzepuszczalnych (m.in. krat metalowych, lub ażurowych płyt betonowych obsiewanych trawą oraz stosowanie systemów bioretencyjnych (np. tworzenie miejsc chłonnych i odprowadzanie wód do gruntu, m.in. poprzez skrzynki rozsączające),
 - b) wyłączanie nie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) stosowanie – 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 (m.in. na obszarach o małej koncentracji zabudowy) wyposażenie nieruchomości w zbiorniki bezodpływowe nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, lub przyłączenie nieruchomości do oczyszczalni grupowej – spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - 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) zakaz przemysłowej utylizacji odpadów,
 - c) selektywna zbiórka odpadów oraz zapewnienie możliwości selektywnego gromadzenia odpadów;
 - 5) w zakresie potrzeb cieplnych i energetycznych oraz systemów przewietrzania obowiązuje:**
 - a) zakaz niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń z placów budowy,
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych o wysokim stopniu zasilarczenia,
 - 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, odnawialnych źródeł energii i urządzeń kogeneracyjnych) oraz poprzez sukcesywną przebudowę zabudowy istniejącej w tym kierunku,
 - 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:
- przy realizacji obiektów budowlanych stosowanie rozwiązań projektowych uwzględniających występujące zagrożenia denudacyjne z dostosowaniem do lokalnych uwarunkowań geotechnicznych,
 - dopuszczenie remontów, prac regulacyjnych, konserwacyjnych oraz zabezpieczeń przeciwpowodziowych obrębie wód powierzchniowych i linii brzegowej tych wód,
 - 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,
 - 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.

1. W miejscowości Lewniowa:

część terenów oznaczonych symbolami D20 MU oraz D62 RP,RS przeznacza się na tereny zabudowy produkcyjnej oraz usługowej i oznacza się symbolem:

Z30-P,U (zał. 1/1a, 1/1b), w tym:

- zasady i warunki zagospodarowania – Dział IV, § 14 ust. 3;
- szczególne warunki zagospodarowania wg ustaleń Działu VII dla:
1-OCHK, 2-R, 8-LZWP, 18-KO;
- dojazd poprzez drogę publiczną, powiatową KD(DP-Z) nr 1439K oraz bezpośrednio drogą wewnętrzną – wg rysunku planu;
- linia zabudowy – min 6,0 m od krawędzi jezdni;
- indywidualny lub zbiorczy system kanalizacyjny – jak poza obszarem aglomeracji.

2. W miejscowości Gnojnik:

część terenu oznaczonego symbolem A190 MN** przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej i oznacza się symbolem:

Z33-MN,U (zał. 1/2a, 1/2b), w tym:

- zasady i warunki zagospodarowania – Dział IV, § 14 ust. 2;
- szczególne warunki zagospodarowania wg ustaleń Działu VII dla:
1-OCHK, 2-R, 5W (cz.), 8-LZWP, 18-KO, 21-AG;
- dojazd drogą wewnętrzną – wg rysunku planu;
- linia zabudowy – min 6,0 m od krawędzi jezdni;
- indywidualny lub zbiorczy system kanalizacyjny – jak poza obszarem aglomeracji.

DZIAŁ IV. ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII TERENÓW

Rozdział 1.

Zasady i warunki zagospodarowania terenów

§ 14.

1. Wyznacza się tereny MN,U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej – z ograniczeniami, o których mowa w Dziale VII, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca (max 100 % pow. terenu przeznaczenia podstawowego),
- zabudowa usługowa, wolnostojąca (usługi wielobranżowe), (max 100 % pow. terenu przeznaczenia podstawowego);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- zabudowa techniczna i gospodarcza (garaże, pracownie, obiekty zaplecza usług),
- zieleń urządzone – ogrodowa i parkowa,
- wody powierzchniowe (naturalne – cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
- urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
- urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);

3) wskaźniki zagospodarowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – max 50% pow. terenu inwestycji,
- powierzchnia biologicznie czynna – min 40 % pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy – max 0,5.

2. Wyznacza się tereny P,U – zabudowy produkcyjnej oraz usługowej – z ograniczeniami, o których mowa w Dziale VII, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna, wolnostojąca, (max 100 % pow. terenu przeznaczenia podstawowego),
- b) zabudowa usługowa, wolnostojąca (usługi wielobranżowe), (max 100 % pow. terenu przeznaczenia podstawowego);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa techniczna i gospodarcza (garaże, pracownie, obiekty zaplecza – administracyjne, socjalno-sanitarne, magazynowo-składowe, ciągi technologiczne),
- b) lokale mieszkalne w obiektach przeznaczenia podstawowego lub obiektach zaplecza,
- c) zieleń urządzone – izolacyjna i parawanowa,
- d) wody powierzchniowe (naturalne – cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
- e) urządzenia odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- f) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
- g) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);

3) wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min 20% pow. terenu inwestycji,
- c) intensywność zabudowy – max 0,6.

Rozdział 2. Zasady kształtowania zabudowy

§ 15.

1. Dla zabudowy usługowej – usług wielobranżowych ustala się:

- 1) **wysokość zabudowy** – max 15 m oraz max 3 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe;
- 2) **wyniesienie piwnic nad poziom terenu liczone do rzędnej posadzki parteru** – max 1,5 m wyznaczone jako średnia arytmetyczna rzędnych najwyższej i najniższej położonego terenu przyległego do budynku;
- 3) **system ukształtowania zabudowy** – zwarta lub rozczłonkowana bryła, w nawiązaniu do otoczenia;
- 4) **geometria dachów** – dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych max 45° z tolerancją górnej wartości 10° w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 55°, w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących.

2. Dla zabudowy usługowej – usług publicznych ustala się:

- 1) **wysokość zabudowy** – max 15 m oraz max 3 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe;
- 2) **wyniesienie piwnic nad poziom terenu liczone do rzędnej posadzki parteru** – max 1,5 m wyznaczone jako średnia arytmetyczna rzędnych najwyższej i najniższej położonego terenu przyległego do budynku;
- 3) **system ukształtowania zabudowy** – zwarta lub rozczłonkowana bryła, w nawiązaniu do otoczenia;
- 4) **geometria dachów** – dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych max 45° z tolerancją górnej wartości 10° w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 55°, w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących.

3. Dla zabudowy usługowej – usług niepublicznych ustala się:

- 1) **wysokość zabudowy** – max 12 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe;
- 2) **wyniesienie piwnic nad poziom terenu liczone do rzędnej posadzki parteru** – max 1,5 m wyznaczone jako średnia arytmetyczna rzędnych najwyższej i najniższej położonego terenu przyległego do budynku;
- 3) **system ukształtowania zabudowy** – zwarta lub rozczłonkowana bryła, w nawiązaniu do otoczenia;
- 4) **geometria dachów** – dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych max 45° z tolerancją górnej wartości 10° w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 55°, w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących.

4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej – ustala się:

- 1) **wysokość zabudowy** – max 12,0 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne (parter oraz poddasze użytkowe);
- 2) **wyniesienie piwnic nad poziom terenu liczone do rzędnej posadzki parteru** – max 1,5 m wyznaczone jako średnia arytmetyczna rzędnych najwyższej i najniższej położonego terenu przyległego do budynku;
- 3) **system ukształtowania zabudowy** – zwarta lub rozczłonkowana bryła, układ szczytowy lub kalenicowy w nawiązaniu do otoczenia;
- 4) **geometria dachów** – dachy spadziste, symetryczne, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 45° z tolerancją 10°, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej.

5. Dla zabudowy gospodarczej zw. z zabudową – mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową (garaże, warsztaty, pracownie itp.) – ustala się:

- 1) **wysokość zabudowy** – max 7 m oraz max 1 kondygnacja parterowa z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe, bez podpiwniczenia;
- 2) **system ukształtowania zabudowy** – bryła zwarta, układ szczytowy lub kalenicowy, w nawiązaniu do otoczenia;

- 3) **geometria dachów** – dachy spadziste, symetryczne, jednospadowe lub dwuspadowe z dopuszczeniem wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 12° - 45° z tolerancją górnej wartości 10° , w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 55° , w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących.
6. Dla zabudowy gospodarczej zw. z zabudową usługową oraz produkcyjną i produkcyjno-usługową (garaże, warsztaty, obiekty zaplecza itp.) ustala się:
- 1) **wysokość zabudowy** – max 9 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia;
 - 2) **system ukształtowania zabudowy** – bryła zwarta, układ szczytowy lub kalenicowy, w nawiązaniu do otoczenia;
 - 3) **geometria dachów** – dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 12° - 45° z tolerancją górnej wartości 10° , w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 55° , w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących.
7. Dla zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej – ustala się:
- 1) **wysokość zabudowy** – max 12 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe;
 - 2) **wyniesienie piwnic nad poziom terenu liczone do rzędnej posadzki parteru** – max 1,5 m wyznaczone jako średnia arytmetyczna rzędnych najwyższej i najniższej położonego terenu przyległego do budynku;
 - 3) **system ukształtowania zabudowy** – bryła zwarta;
 - 4) **geometria dachów** – dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 45° z tolerancją górnej wartości 10° w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 55° , w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań funkcjonalnych, technicznych i technologicznych.
8. Dla zabudowy infrastruktury technicznej – budynków technicznych i pomocniczych, ustala się:
- 1) **wysokość zabudowy** – max 9 m oraz max 1 kondygnacja parterowa;
 - 2) **wyniesienie piwnic nad poziom terenu liczone do rzędnej posadzki parteru** – max 1,20 m wyznaczone jako średnia arytmetyczna rzędnych najwyższej i najniższej położonego terenu przyległego do budynku;
 - 3) **system ukształtowania zabudowy** – zwarta bryła;
 - 4) **geometria dachów** – dachy spadziste, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych – max 45° z zastosowaniem rozwiązań systemowych (typowych) lub z zastosowaniem elementów regionalnych – w dostosowaniu do wymagań technicznych, technologicznych i użytkowych.
9. 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 12 m; powyższe ograniczenie nie dotyczy obiektów łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dla innych budowli, w tym nie związanych z infrastrukturą techniczną – max wysokość 12 m.
10. 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;
- przy czym 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 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 oraz na terenach rolnych; 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 oraz dopuszczalnym.
- 2. Zasady zaopatrzenia w wodę oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym – realizacja infrastruktury wodociągowej (zaopatrzenia w wodę) odbywać się będzie z zasobów wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:**
- 1) **system zbiorczy** – wodociągi komunalne zasilane poprzez zbiorniki wyrównawcze i zestawy pomp z ujęć wody zlokalizowanych poza obszarem gminy (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 poprzez magistralę wodociągową z ujęcia wody nad Dunajcem w gminie Czchów;
 - 2) **system indywidualny** – poprzez studnie kopane i głębinowe (system tymczasowy, uzupełniający zbiorczy system komunalny).
- 3. Zasady realizacji kanalizacji sanitarnej oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**
- 1) **rozwój kanalizacji ściekowej odbywać się będzie poprzez:**
 - a) zbiorczy system kanalizacji w oparciu o zlewnię rzeki Uszwicy z istniejącą oczyszczalnią ścieków w miejscowości Gnojnik oraz projektowaną w miejscowości Lewniowa – na obszarze aglomeracji,
 - b) indywidualne systemy kanalizacji z oczyszczalniami ścieków dla poszczególnych siedlisk lub grup zabudowy – poza obszarem aglomeracji;
 - 2) **zaopatrzenie w system kanalizacyjny:**
 - a) poprzez utylizację i odprowadzanie ścieków do systemów kanalizacji sanitarnej – zbiorczych, komunalnych lub indywidualnych;
 - b) poprzez utylizację i odprowadzanie ścieków na okres przejściowy – do własnego, szczelnego, okresowo opróżnianego zbiornika, a po realizacji kanalizacji sanitarnej – do sieci kanalizacji komunalnej lub do indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, alternatywnie do oczyszczalni grupowych.
- 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;
 - 2) **realizacja kanalizacji deszczowej** – w odniesieniu do jednostek indywidualnych i zespołowych:
 - a) **na terenach budowlanych** – winna odbywać się 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** – winna odbywać się systemem rowów otwartych, do których wody opadowe będą doprowadzane powierzchniowo, poprzez ukształtowanie spadków dróg oraz płytkimi korytami odwadniającymi;
 - 3) 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, 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;
 - 4) 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.
- 5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**
- 1) **rozwój infrastruktury elektroenergetycznej (obiektów budowlanych, urządzeń i sieci** – poprzez punkt rozdzielczy położony poza obszarem Gminy oraz terenami objętymi niniejszym planem oraz remonty, modernizację, przebudowę, rozbudowę, względnie budowę nowych obiektów budowlanych elektroenergetyki oraz urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
 - 2) **zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną odbiorców indywidualnych i zespołowych** – z istniejącej, lokalnej sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia lub poprzez rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń;
 - 3) **w układzie docelowym** – przewiduje się realizację dodatkowych stacji transformatorowych – w zależności od potrzeb – układ sieci rozdzielczych średniego napięcia nie ulegnie zasadniczym zmianom, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
 - 4) **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 SN i niskiego napięcia nN-0,4 kV (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 nie należy wznosić obiektów budowlanych nie zw. z infrastrukturą elektroenergetyczną, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości infrastruktury elektroenergetycznej podczas eksploatacji (z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych);
 - 5) **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 (łączności publicznej) oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:**
- 1) rozwój systemu telekomunikacji (łączności publicznej)** – odbywać się będzie w tradycyjnych oraz nowych technologiach poprzez zintegrowany system telekomunikacyjny połączony systemami nadrzędnych sieci internetowych oraz systemy telekomunikacyjne i teleinformatyczne – przewodowe i bezprzewodowe, stosownie do zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz remonty, modernizację, przebudowę, rozbudowę – względnie budowę nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń i sieci;
 - 2) zaopatrzenie w sieci i urządzenia teletechniczne odbiorców indywidualnych i zespołowych** – z istniejącej, lokalnej sieci i połączeń lub poprzez remonty, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami telekomunikacyjnymi – obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i realizacji obiektów budowlanych, urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej określone w przepisach odrębnych, **przy czym dopuszcza się:**
 - a) prowadzenie nowych sieci telekomunikacyjnych w obrębie pasów drogowych oraz poza tymi pasami z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych jako obiektów wolnostojących jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
 - c) przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - d) przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
 - 3) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi** – należy zgodnie z przepisami odrębnymi spełnić odpowiednie warunki techniczne na ich zabezpieczenie lub przebudowę.
- 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 Nm³/h zlokalizowaną w miejscowości Zawada Uszewska, gmina Gnojnik, którą należy dostosowywać do bieżących potrzeb,
 - b) sieć gazową wysokiego ciśnienia,
 - c) sieć gazową średniego ciśnienia i rozdzielczą;
 - 2) zaopatrzenie w gaz odbiorców indywidualnych i zespołowych** – z istniejącej, lokalnej sieci rozdzielczej lub poprzez remonty, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń gazowych;
 - 3) obowiązuje:**
 - a) utrzymanie stref kontrolowanych istniejących i projektowanych gazociągów z dopuszczeniem budowy nowych sieci gazowych w tych strefach,
 - b) zachowanie dla gazociągów średniego ciśnienia do 0,5 MPa włącznie stref kontrolowanych i pasów eksploatacyjnych o szerokości 1 m od osi gazociągu,
 - c) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji (z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych).
- 8. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą 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 energię ciepłą odbiorców indywidualnych i zespołowych** – poprzez realizację indywidualnych lub zbiorczych systemów ciepłych (kotłowni); obowiązuje sukcesywna eliminacja węglowo-koksowych systemów grzewczych, a w celu zapewnienia ochrony powietrza atmosferycznego, pokrycie potrzeb ciepłych należy zagwarantować w oparciu o paliwa „czyste ekologicznie” z zastosowaniem technologii zapewniających niską emisję zanieczyszczeń (minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów, m. in. gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, energia słoneczna).
- 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 jednostek indywidualnych i zespołowych należy prowadzić wg zasad ustalonych dla obszaru gminy Gnojnik, w wydzielonych na ten cel miejscach i okresowo opróżnianych pojemnikach usytuowanych na każdej posesji, 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, pieszo jezdnych oraz dróg dojazdowych nie wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów – przeznaczeniem podstawowym oraz przeznaczeniem dopuszczalnym;
 - 3) drogi wewnętrzne nie uwidocznione na rysunku planu, mogą być wydzielane na etapie podziału geodezyjnego terenów na działki budowlane – o parametrach określonych w § 17 ust. 3;
 - 4) w pasach drogowych dopuszcza się urządzenia budowlane zw. z obiektami budowlanymi, w tym urządzenia infrastruktury technicznej (m.in. lokalizację sieci elektroenergetycznych);
 - 5) dopuszcza się adaptację i modernizację istniejących tras wraz z niezbędnymi uzupełnieniami – wg ustaleń planu;
 - 6) 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. W przypadku modernizacji istniejących dróg wewnętrznych lub geodezyjnego wydzielenia nowych dróg wewnętrznych na terenach objętych planem – nie uwidocznionych na rysunku planu, obowiązuje zapewnienie parametrów:**
- 1) dla dróg dwu-pasowych (w przypadku wydzielenia ponad 5 działek):
 - a) szerokość jezdni – min 5,0 m,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min 6,0 m,
 - c) odległość zabudowy projektowanej od krawędzi jezdni – min 6,0 m,
 - d) pobocza o szerokości – min 0,5 m;
 - 2) dla dróg jedno-pasowych (w przypadku wydzielenia do 5 działek):
 - a) szerokość jezdni – min 3,5 m,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min 6,0 m,
 - c) odległość zabudowy projektowanej od krawędzi jezdni – min 4,0 m,
 - d) pobocza o szerokości – min 0,5 m.
- 4. Zasady zapewnienia miejsc do parkowania lub garaży, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:**
- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej o symbolu MN,U:
 - a) w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - min 1 stałe miejsce parkingowe lub miejsce w garażu /1 budynek mieszkalny, w tym: max 1 garaż wewnętrzny w budynku mieszkalnym oraz max 1 garaż zewnętrzny, wolnostojący,
 - b) w obrębie działek zabudowy usługowej:
 - min 2 miejsca parkingowe / każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym: min 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 2) na terenach zabudowy produkcyjnej oraz usługowej o symbolu P,U:
 - min 2 miejsca parkingowe / każde rozpoczęte 10 osób zatrudnionych lub /każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej, w tym min 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5. Ustala się zasady systemu realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów:**
na terenach, o których mowa w § 17 ust. 4 pkt 1 - 2, obowiązuje naziemny 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 ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr X/111/19 Sejmiku Woj. Małopolskiego z dnia 17 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 4 lipca 2019 r. 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.

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, usługowych, mieszkaniowych, produkcyjnych, rekreacyjnych, w tym bazy i zaplecza agroturystyki;

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 (obszar całej 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 IX - przestrzeni chronionych, koncentracji osadnictwa oraz rozwoju przestrzennego

§ 21

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 21-AG - obszaru kontrolowanej urbanizacji,

ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) zakazuje się:

- a) nielegalnego wprowadzania zmian w korytach cieków wodnych,
- b) nielegalnego składowania wszelkich odpadów;

2) nakazuje się:

- a) określenia przewidywanego zasięgu przekroczeń standardów jakości środowiska, właściwe kształtowanie zielonych stref izolacyjnych w obrębie terenów przemysłowych – w celu wykluczenia konfliktów z terenami mieszkalnictwa; w sytuacjach konfliktowych należy ustalić zakres, rodzaj i technologię prowadzonej działalności, które pozwolą na uzyskanie właściwych relacji z otoczeniem – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) dokonania szczegółowych ustaleń programowo-przestrzennych z zakresu uzbrojenia terenu, układu komunikacyjnego, zasad ochrony środowiska w aspekcie gospodarki ściekowej, odpadami i technologii działalności,
- c) prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej w sposób oraz o intensywności dostosowanej do rangi obszarów chronionych – zgodnie z obowiązującymi przepisami, zaleca się wybór przedsięwzięć o znikomej skali oddziaływania na środowisko, stosujących odpowiednie rozwiązania technologiczne i materiałowe, w tym technologie spełniające kryteria „najlepszych dostępnych technik”;

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.

DZIAŁ VIII USTALENIA ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PLANU

Rozdział 1 Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22

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

Rozdział 2 Wysokość opłaty planistycznej

§ 23

Ustala się wysokość stawek procentowych, służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

1) na poziomie 5% dla terenów o symbolu:

MN,U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;

2) na poziomie 15% dla terenów o symbolu:

P,U – zabudowy produkcyjnej oraz usługowej.

DZIAŁ IX USTALENIA KOŃCOWE

§ 24

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gnojnik.

§ 25

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gnojnik” przyjęty 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 granicach terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały przedstawionych w załączniku nr 1 (w układzie sekcyjnym) do tej uchwały.

§ 26

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