DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 21 lutego 2014 r.

Poz. 1101

Elektronicznie podpisany przez:
Artur Słowik; MUW
Data: 2014-02-21 12:04:48

UCHWAŁA* NR XXXII/321/2014
RADY GMINY GRYBÓW

z dnia 29 stycznia 2014 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami), art. 15, art. 16 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 1205), art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2011 r. Nr 197 poz. 1172 z późn. zmianami), po stwierdzeniu, że projekt zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów" uchwalonego uchwałą Nr XIV/94/99 Rady Gminy Grybów z dnia 29 grudnia 1999 roku, w granicach opracowania – **Rada Gminy Grybów uchwala co następuje:**

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

§ 1. Uchwala się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów", uchwalonego uchwałą Nr XVII/144/2008 Rady Gminy Grybów z dnia 21 maja 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 454, poz. 2917 z dnia 03-07-2008 r.) z późniejszymi zmianami, zwaną dalej planem, dla terenów nieruchomości w miejscowości Polna:

1) działki nr ew. 264/1 oznaczonej symbolem J10 K;

2) działki nr ew. 265 oznaczonej symbolem J47 MU,UN-S;

3) działki nr ew. 273 oznaczonej symbolami: J213 RZ-RT, J210RZ-RK oraz J14 PU.

§ 2. Zmianę planu, o której mowa w § 1 dokonuje się - zgodnie z poniższym:

1) **w miejscowości Polna, tereny w obrębie:** działki nr ew. 264/1 oznaczonej symbolem J10 K o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny oczyszczalni ścieków sanitarnych - **przeznacza się na tereny oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz placów usługowo-handlowych (targowych) o pow. 1,03 ha i oznacza się symbolem Z186a-K,PL; szczególne warunki zagospodarowania: 1-OCHK, 2, 5-5, 8-ONO, 17-K, 17-KK, 20-R;**

2) **w miejscowości Polna, tereny w obrębie:**

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

a) działki nr ew. 265 oznaczonej symbolem J47 MU,UN-S o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej,

b) części działki nr ew. 273 oznaczonej symbolem J213 RZ-RT o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk) w strefie uciążliwości oczyszczalni scieków sanitarnych,

c) części działki nr ew. 273 oznaczonej symbolem J210 RZ-RK o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk) na obszarach ochrony przyrodniczo-krajobrazowej,

d) części działki nr ew. 273 oznaczonej symbolem J14 PU o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny produkcyjno-usługowe - **przeznacza się na tereny placów usługowo-handlowych (targowych) o pow. 0,73 ha i oznacza się symbolem Z186b-PL;szczególne warunki zagospodarowania: 1-OCHK, 2, 5-5, 8-ONO, 17-K, 17-KK, 20-R.**

§ 3. 1. **Treść niniejszej uchwały stanowi tekst planu.**

2. **Załącznikami do niniejszej uchwały są:**

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapach zasadniczych w skali 1:2000;

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Grybów 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 Grybów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu.

§ 4. 1. Ustalenia dla terenów Z186a-K,PL oraz Z186b-PL objętych planem, obejmują elementy wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w szczególności:

1) przeznaczenie podstawowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne;

3) zasady zagospodarowania i użytkowania;

4) szczególne warunki zagospodarowania.

2. Tereny objęte planem, w granicach określonych w § 1 oraz na rysunku planu:

1) oznacza się symbolami przeznaczenia oraz dodatkowo literą Z ze stosownym numerem;

2) określa się, w ustaleniach graficznych na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi ciągłymi.

Rozdział 2.
System notacji planu

§ 5. 1. **Jeśli w niniejszej uchwale jest mowa o:**

1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz załącznikami;

2) **tekście planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć treść załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały opracowanego w technice cyfrowej z wykorzystaniem map zasadniczych w skali 1: 2000;

4) **treści planu** – należy przez to rozumieć zakres ustaleń planu, o których mowa w § 4;

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 – przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;

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 – przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;

8) **działce budowlanej lub terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy, oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej lub możliwości uzbrojenia, pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

10) **działkach sąsiednich** – należy przez to rozumieć nieruchomości położone bezpośrednio przy granicy terenu inwestycji lub po przeciwnej stronie użytkowanej wspólnie drogi dojazdowej do nieruchomości oraz zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – w zakresie określonym ustaleniami planu;

11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy, liczony od średniej wartości poziomu terenu przyległego do zabudowy – do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem, przy czym przez średnią wartość poziomu terenu rozumie się średnią arytmetyczną wymiarów od strony przystokowej i odstokowej, liczonych w obrysie rzutu budynku;

12) **wskaźnikach wykorzystania terenu** – należy przez to rozumieć rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości:

a) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,

b) procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,

c) intensywność zabudowy terenu (działki budowlanej) –stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub w przypadku kondygnacji poddasza – w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi;

13) **działalności:**

a) **nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów itp. – przekraczających dopuszczalne poziomy oddziaływań (standardy jakości środowiska), które nie są szkodliwe dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zawierają się w granicach działki lub terenu inwestycji, do której użytkownik posiada tytuł prawny – **z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,**

b) **uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w ust. 1 pkt 13 lit. a oraz wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – **z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;**

14) **urządzenia mobilne** – należy przez to rozumieć urządzenia nie powiązane trwale z gruntem o konstrukcji umożliwiającej swobodne przemieszczanie się – nie stanowiące obiektów budowlanych;

15) **usługach niepublicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze komercyjnym, w tym: handu, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, gastronomii oraz inne usługi o podobnym charakterze;

16) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny wraz z infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, znajdujące się w obszarach o zwartej zabudowie, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe – w szczególności: parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody zabytkowe, ogrody przydomowe, założenia cmentarne, a także zieleń towarzyszącą ulicom i drogom, placom, zabytkowym obiektom oraz budynkom współczesnym o różnym przeznaczeniu, w tym: **zieleń o charakterze naturalnym** – oznacza zieleń o składzie gatunkowym oraz systemie nasadzeń stanowiącym kontynuację elementów przyrodniczych krajobrazu gminy (naturalnej szaty roślinnej) w określonym miejscu (zieleni łęgowej, leśnej itp.);

17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni, określoną z uwzględnieniem przepisów odrębnych o drogach publicznych oraz przyjętego w planie systemu zabudowy i warunków lokalnych;

18) **terenach zabudowanych (w odniesieniu do linii zabudowy)** – należy przez to rozumieć tereny skoncentrowanego osadnictwa – o wykształconej linii zabudowy, w obrębie których nowa zabudowa może powstawać na zasadzie uzupełnień – wg linii zabudowy ustalonych w tekście oraz na rysunku planu;

19) **terenach niezabudowanych (w odniesieniu do linii zabudowy)** – należy przez to rozumieć tereny rozproszonego osadnictwa – bez wykształconej linii zabudowy, w których nowa zabudowa może powstawać w sposób swobodny – wg linii zabudowy ustalonych w tekście oraz na rysunku planu;

20) **terenach zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych, z obiektami kubaturowymi i urządzeniami towarzyszącymi;

21) **terenach nie zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych bez obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących;

22) **obiekcie budowlanym** – należy przez to rozumieć:

a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,

b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,

c) obiekt małej architektury - zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;

23) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki - zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;

24) **procesach denudacyjnych** – należy przez to rozumieć zjawiska w obrębie ukształtowania terenów, takie jak: zmywy, spływy, obrywy, osuwiska, erozje mające wpływ - wraz z budową geologiczną - na warunki budowlane terenów objętych tymi procesami;

25) **środowisku** – należy przez to rozumieć ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta, rośliny, krajobraz oraz klimat – zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

26) **ochronie środowiska** – należy przez to rozumieć podjęcie lub zaniechanie działań umożliwiających zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej w środowisku – zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

27) **krajobrazie naturalnym** – należy przez to rozumieć przestrzenie naturalnie ukształtowane siłami przyrody, zawierające wytwory natury oraz zbiorowiska flory i fauny;

28) **krajobrazie kulturowym** – należy przez to rozumieć przestrzenie historycznie ukształtowane w wyniku działalności człowieka, zawierające wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze;

29) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Grybów.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE

- ZASADY OCHRONY ŁADU PRZESTRZENNEGO,

ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA

Rozdział 1.
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego - wartościowych

cech i elementów zagospodarowania przestrzennego

§ 6. 1. **Obowiązuje – poprzez ustalenia niniejszego planu, zasada kontynuacji tradycyjnego zagospodarowania przestrzennego – w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym:**

1) zachowanie cech dziedzictwa kulturowego;

2) utrzymanie historycznych powiązań w kontekście terytorialnym oraz ochrona wartościowych układów urbanistycznych i form architektonicznych.

2. **Obowiązują – poprzez ustalenia niniejszego planu, szczególne warunki zagospodarowania terenów:**

1) **kontynuacja wartościowych cech krajobrazu – uwzględnienie tradycyjnych zasad kompozycji**

zabudowy, w tym:

a) zagospodarowania przestrzennego i układów zabudowy,

b) wskaźników wykorzystania terenów,

c) zasad podziału na działki budowlane;

2) **kontynuacji wartościowych cech zabudowy – uwzględnienie zasad kształtowania zabudowy,**

w tym:

a) tradycyjnej skali zabudowy (parametrów zabudowy),

b) tradycyjnych form zabudowy (detalu architektonicznego) i materiałów budowlanych.

3. Zasady, o których mowa w ust.1 oraz ust. 2 zawarte są w ustaleniach dla terenów, o których mowa w §1, odnoszących się do przeznaczenia terenów – Dział II oraz do zasad kształtowania zabudowy – Dział III.

Rozdział 2.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. **Obowiązuje spełnienie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w zakresie ochrony**

krajobrazu kulturowego – zgodnie z przepisami w sprawie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami:

1) ochronę dziedzictwa kulturowego należy zapewnić poprzez harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny – nie naruszające wartościowych powiązań krajobrazowych;

2) architektura nowych obiektów winna być kształtowana w nawiązaniu, w zależności od miejsca usytuowania, do tradycyjnych form regionalnych lub współczesnego otoczenia - z zachowaniem cech dziedzictwa kulturowego, jako obiekt współtworzący lokalną strukturę lub wyodrębniony z tej struktury na zasadzie pozytywnego kontrastu – z zielenią urządzoną;

3) układy urbanistyczne należy kształtować w nawiązaniu do tradycyjnej sieci dróg oraz historycznych podziałów własnościowych, lub współczesnych uwarunkowań.

2. Obowiązuje zachowanie cech dziedzictwa kulturowego poprzez realizację określonych w Dziale III ustaleń – w zakresie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania terenów oraz nawiązujących do tradycyjnych, w skali i formie, zasad kształtowania architektury.

3. Na terenach objętych planem nie występują – wymagające ochrony:

1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz z ewidencji zabytków;

2) obiekty dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 3.
Zasady kompozycji i kształtowania zabudowy
na terenach nie zainwestowanych

§ 8. 1. **Zasady i warunki kompozycji zabudowy:**

1) wprowadzanie nowej zabudowy, jako obiektu lub zespołu komponującego się z otaczającym krajobrazem – w przypadku wartościowych obszarów krajobrazu naturalnego;

2) wprowadzanie nowej zabudowy jako obiektu lub zespołu współtworzącego nowy układ krajobrazowy i porządkującego układ istniejący – w przypadku zdegradowanych obszarów krajobraz naturalnego.

2. **Zasady kształtowania wyrazu architektonicznego zabudowy.**

1) **Zakazuje się:**

a) stosowania dachów płaskich, z wyjątkiem obiektów szczególnych, jeśli wynika to z potrzeb technicznych lub technologicznych lub z konieczności dostosowania się do istniejącej zabudowy,

b) stosowania dachów pulpitowych (jednospadowych), jako głównych połaci dachowych obiektów wolnostojących z wyjątkiem dachów pulpitowych nad obiektami dobudowywanymi do istniejących budynków, stosowania dachów kopertowych, asymetrycznych, o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie, przy czym:

- przez dach pulpitowy należy rozumieć dach jednospadowy obiektu wolnostojącego,

- przez dach kopertowy należy rozumieć dach czterospadowy o kalenicach zbiegających się

w jednym punkcie,

- przez dach asymetryczny należy rozumieć dach, w którym połacie posiadają różny kąt pochylenia,

- przez dach o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie należy rozumieć dach dwuspadowy,

w formie rozdzielonych połaci dachowych lub połaci przesuniętych względem siebie,

c) otwierania dachów na odcinku dłuższym, niż połowa długości górnej kalenicy,

d) stosowania elementów agresywnych w skali i formie – sposobu kształtowania obiektów bez odniesienia do otoczenia, w tym: ostrych, jaskrawych barw, nieodpowiednich materiałów wystroju elewacji (lusterka, skorupy), wystroju balkonów i tarasów (tralek) – nie dostosowanych do charakteru zabudowy.

2) **Nakazuje się:**

a) stosowanie w wystroju elewacji, również rodzimych materiałów budowlanych (kamień naturalny, drewno, dachówka ceramiczna i innych materiałów – nieszkodliwych dla zdrowia i środowiska),

b) stosowanie, również drobnego podziału stolarki i pojedynczych otworów okiennych z wykluczeniem horyzontalnych układów okiennych – w obiektach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) stosowanie w wystroju pokryć dachowych – barw ciemnych (kolory: rude, brązowe, szare, ciemnozielone i inne, o podobnym charakterze),

d) stosowanie w wystroju ścian – barw pastelowych (kolory: białe, kremowe i inne, o podobnym charakterze).

3) **Dopuszcza się:**

a) architekturę o charakterze tradycyjnym, w tym miejscowy sposób kształtowania zabudowy (w formie i skali),

b) tradycyjne detale konstrukcyjne i elementy wystroju zewnętrznego budynków (okna, zadaszenia, wejścia do budynków, ganki, schody, formy dachów, materiały wykończeniowe i inne elementy,

c) stosowanie rozwiązań projektowych oraz proporcji w kształtowaniu bryły, formy i detalu architektonicznego, nawiązujących do najlepszych przykładów architektury regionalnej – lokalnej oraz współczesnej – o wysokich walorach estetycznych i materiałowych.

4) **Ogranicza się:** zasady kształtowania zabudowy wg Działu III.

Rozdział 4.
Zasady kompozycji i kształtowania zabudowy
na terenach zainwestowanych

§ 9. 1. **Zasady i warunki kompozycji zabudowy:**

1) wprowadzanie nowej zabudowy, jako uzupełnienie istniejących już układów urbanistyczno-architektonicznych – w przypadku istniejącej struktury przestrzennej o charakterze pozytywnym (ład przestrzenny);

2) wprowadzanie nowej zabudowy, jako działania porządkujące i przekształcające istniejące już układy urbanistyczno-architektoniczne – w przypadku istniejącej struktury przestrzennej o charakterze negatywnym (chaos przestrzenny).

2. **Zasady zachowania wyrazu architektonicznego zabudowy.**

1) **Zakazuje się:**

a) stosowania dachów płaskich, z wyjątkiem obiektów szczególnych, jeśli wynika to z potrzeb technicznych lub technologicznych lub z konieczności dostosowania się do istniejącej zabudowy,

b) stosowania dachów pulpitowych (jednospadowych), jako głównych połaci dachowych obiektów wolnostojących z wyjątkiem dachów pulpitowych nad obiektami dobudowywanymi do istniejących budynków, stosowania dachów kopertowych, asymetrycznych, o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie, przy czym:

- przez dach pulpitowy należy rozumieć dach jednospadowy obiektu wolnostojącego,
- przez dach kopertowy należy rozumieć dach czterospadowy o kalenicach zbiegających się w jednym punkcie,
- przez dach asymetryczny należy rozumieć dach, w którym połacie posiadają różny kąt pochylenia,
- przez dach o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie należy rozumieć dach dwuspadowy, w formie rozdzielonych połaci dachowych lub połaci przesuniętych względem siebie,

c) otwierania dachów na odcinku dłuższym, niż połowa długości górnej kalenicy,

d) wprowadzania elementów agresywnych w skali i formie – sposobu kształtowania obiektów bez odniesienia do otoczenia, w tym: ostrych, jaskrawych barw, nieodpowiednich materiałów wystroju elewacji (lusterka, skorupy), wystroju balkonów i tarasów (tralek) – nie dostosowanych do charakteru istniejącej zabudowy,

e) niszczenia elementów tradycyjnych i charakterystycznych dla danego obszaru.

2) **Nakazuje się:**

a) porządkowanie istniejącej zabudowy,

b) porządkowanie pierzei ulicznych i nawierzchni dróg oraz ciągów pieszych i małej architektury (chodników, alejek, ścieżek, elementów oświetlenia, form i pokryć dachowych, kolorystyki elewacji, form ogrodzeń, materiałów nawierzchni ulic i ciągów pieszych – chodników, poboczy, dojść i wjazdów na posesje oraz przystanków komunikacji),

c) porządkowanie zespołów zieleni,

d) stosowanie w wystroju elewacji, również rodzimych materiałów budowlanych (kamień naturalny, drewno, dachówka ceramiczna i innych materiałów – nieszkodliwych dla zdrowia i środowiska),

e) stosowanie, również drobnego podziału stolarki i pojedynczych otworów okiennych – z wykluczeniem horyzontalnych układów okiennych – w obiektach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

f) stosowanie w wystroju pokryć dachowych – barw ciemnych (kolory: rude, brązowe, szare, ciemnozielone i inne, o podobnym charakterze),

g) stosowanie w wystroju ścian – barw pastelowych (kolory: białe, kremowe i inne, o podobnym charakterze).

3) **Dopuszcza się:**

a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnień i przekształceń (remonty, nadbudowa, przebudowa, rozbudowa, dobudowa, wymiana substancji) oraz realizację nowych obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących oraz infrastruktury technicznej i komunikacji,

b) zachowanie dotychczasowych wskaźników wykorzystania terenów z dostosowaniem wskaźników do miejsca lokalizacji i otoczenia, zastosowanie wskaźników ustalonych dla terenów o określonym przeznaczeniu – przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy, tj.: przy przeprowadzaniu remontów bieżących, kapitalnych, wymianie substancji i innych przekształceń (dobudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków) oraz przy realizacji –na działkach częściowo zainwestowanych – nowych obiektów budowlanych,

c) zachowanie dotychczasowych parametrów kształtowania zabudowy z dostosowaniem tych parametrów do miejsca lokalizacji i otoczenia lub zastosowanie parametrów ustalonych dla nie zainwestowanych terenów o określonym przeznaczeniu – przy dokonywaniu uzupełnień

i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy, tj.: przy przeprowadzaniu remontów bieżących, kapitalnych, wymianie substancji i innych przekształceń (m.in. dobudowy, rozbudowy, nadbudowy

i przebudowy budynków) oraz przy realizacji – na działkach częściowo zainwestowanych – nowych obiektów budowlanych.

4) **Ogranicza się:** zasady kształtowania zabudowy wg Działu III.

Rozdział 5.
Zasady kompozycji i kształtowania zieleni urządzonej

§ 10. 1. **Zasady kształtowania zieleni urządzonej.**

1) **Zakazuje się:**

a) przy realizacji zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych wprowadzania zieleni w sposób uniemożliwiający zapewnienie bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) wprowadzanie zieleni na terenach nie zagospodarowanych, przeznaczonych pod zabudowę,

w sposób uniemożliwiający prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

2) **Nakazuje się:**

a) porządkowanie istniejących zespołów zieleni oraz kształtowanie kompozycji roślinnych (systemu nasadzeń i składu gatunkowego roślin) w dostosowaniu do charakteru otoczenia,

b) odtwarzanie powiązań ekologicznych w obrębie koncentracji osadniczych oraz w obrębie innych barier przestrzennych (tworzenie przepustów ekologicznych w obrębie dróg),

c) tworzenie nowych ciągów ekologicznych na terenach wyznaczonych dla realizacji nowej zabudowy.

3) **Dopuszcza się:**

a) utrzymanie istniejących założeń zieleni urządzonej, w tym starodrzewia, z możliwością uzupełnień i przekształceń, poprzez powiększanie istniejących terenów zieleni urządzonej, oraz tworzenie powiązań z krajobrazem naturalnym,

b) poszerzanie istniejących zespołów zieleni oraz tworzenie nowych – w zależności charakteru obiektów i przeznaczenia terenów.

Rozdział 6.
Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w związku z czym – nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku, gdy o scalenie i podział nieruchomości wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczyści, spełniający warunki obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) obowiązują zasady ogólne i procedury określone w przepisach o gospodarce nieruchomościami;

2) do wszystkich wydzielonych nieruchomości obowiązuje zapewnienie dojazdu z drogi publicznej, spełniającego warunki określone w przepisach odrębnych o drogach publicznych;

3) scaleniem i wtórnym podziałem nie mogą być objęte:

a) drogi publiczne – w rozumieniu obowiązujących przepisów o drogach publicznych, z wyjątkiem przypadków w celu dostosowania przebiegu i parametrów dróg do wymagań określonych w przepisach odrębnych,

b) strefy i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych – jeżeli mogłoby to prowadzić do naruszenia funkcji tych stref i obszarów,

c) tereny lasów – jeżeli mogłoby to naruszyć funkcje ochronne lasu.

3. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami szczególnymi – przy zapewnieniu właściwej powierzchni wydzielanym działkom oraz dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Podziałów działek, powodujących zmianę obsługi komunikacyjnej, należy dokonywać wg warunków właściwego zarządcy drogi.

5. Podział nieruchomości nie jest dopuszczony, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się zjazdy bezpośrednie, jak również drogi wewnętrzne lub ustanowienia dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem.

6. Dopuszcza się nowe podziały terenów na działki budowlane - w dostosowaniu do założeń programowych i warunków lokalnych – zgodnie z prawem budowlanym.

7. Przy nowych podziałach terenów na działki budowlane obowiązują następujące parametry i zasady sytuowania działek:

1) szerokość frontu działki – w dostosowaniu do przeznaczenia terenu;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w przedziale $70^{o} – 110^{o}$.

8. Na działkach o szerokości nie zapewniającej zachowania obowiązujących odległości od granicy działki sąsiedniej – zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, przy uwzględnieniu pozostałych warunków zawartych w przepisach prawa budowlanego.

Rozdział 7.
Zasady ochrony środowiska

§ 12. 1. **W zakresie ochrony środowiska obowiązuje:**

1) **ochrona gleb** – na podstawie art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) przeznacza się grunty budowlane nie wymagające zgody, o której mowa w art. 7, ust. 2 wymienionej ustawy;

2) **ochrona klimatu akustycznego** – stosowanie urządzeń i zabezpieczeń dla utrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.); zakaz podejmowania przedsięwzięć, mogących być uciążliwymi akustycznie dla otoczenia – w miejscach wymagających ochrony przed hałasem;

3) ochrona stanu powietrza atmosferycznego – zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. Nr 47, poz. 281);

4) **ochrona zasobów wód powierzchniowych oraz wód podziemnych** – zakaz:

a) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do ziemi, oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ścieków,

b) wprowadzania wszelkich ścieków do: wód podziemnych oraz ziemi na obszarach płytkiego występowania użytkowanych wód podziemnych – przykrytych utworami przepuszczalnymi, śródlądowych wód powierzchniowych i do ziemi, jeżeli byłoby to sprzeczne z wymogami wynikającymi z ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody oraz śródlądowych wód powierzchniowych w obrębie zorganizowanych kąpielisk i plaż publicznych;

c) gromadzenia i przetwarzania odpadów niebezpiecznych;

5) ochrona przyrody i krajobrazu– walorów przyrodniczych i krajobrazu naturalnego, dolin cieków wodnych oraz wartościowych zadrzewień i zakrzewień, powiązań ekologicznych oraz tras migracyjnych zwierząt oraz zakaz wprowadzania do środowiska przyrodniczego oraz przemieszczania w tym środowisku obcych gatunków flory; przy wprowadzaniu i kształtowaniu nowych form zieleni, należy uwzględnić historyczne uwarunkowania przyrodnicze oraz lokalny charakter i skład gatunkowy roślin.

2. **W celu ochrony środowiska zakazuje się:**

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

a) lokalizacji, w obrębie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska **zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru oraz przedsięwzięć dla których nie został nałożony obowiązek przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko;**

b) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej – usługowej i wytwórczej, mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów oddziaływania na środowisko – poprzez emisję substancji i energii, a zwłaszcza w zakresie wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

c) prowadzenia działalności gospodarczej – usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny – zakaz dotyczy prowadzenia działalności w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska oraz pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich – **w szczególności zakazuje się prowadzenia działalności za pośrednictwem urządzeń mobilnych na terenach do tego celu nie przeznaczonych (m. in. otaczarni mas bitumicznych, obróbki metali i drewna**),

d) **działań (z wyjątkiem nadrzędnego interesu publicznego) mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów Natura 2000, ustanowionych na obszarze gminy Grybów, w tym w szczególności:**

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000,

- pogarszać integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innymi obszarami;

3) **w zakresie gospodarki odpadami:**

a) postępowania z odpadami niebezpiecznymi w sposób niekontrolowany,

b) nieformalnego składowania odpadów – poza miejscami do tego celu wyznaczonych.

2. **W celu ochrony środowiska nakazuje się:**

1) **w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:**

a) objęcie terenów planowanej inwestycji siecią kanalizacji sanitarnej – na okres przejściowy dopuszcza się gromadzenie ścieków w kontrolowanych, szczelnych i wybieranych regularnie zbiornikach bezodpływowych z równoczesnym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji, bezpośrednio po jej realizacji – wyklucza się możliwość realizacji indywidualnych systemów zagospodarowania ścieków w postaci indywidualnej oczyszczalni ścieków, opartej na rozsączkowaniu ścieków,

b) przy realizacji przedsięwzięć wytwarzających ścieki o parametrach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, realizację urządzeń redukujących te zanieczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej; skład powstających ścieków z terenów usług komercyjnych oraz obiektów związanych z drogami (parkingi) winien odpowiadać warunkom prawnym umożliwiającym odprowadzenie ich do kanalizacji komunalnej; w przypadkach powstawania ścieków nie spełniających wymaganych warunków, postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,

c) w przypadku realizacji sieci kanalizacji opadowej – sukcesywne oczyszczanie ścieków deszczowych z zanieczyszczeń ropopochodnych i części stałych, przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych,

d) stosowanie powierzchniowych, rozproszonych systemów odwadniania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych dróg,

e) zagospodarowywanie wód opadowych na terenie 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,

f) ochronę urządzeń melioracji wodnych, szczegółowych (sieci drenarskiej),

g) dopuszczenie prowadzenia robót w korytach potoków zw. z ich utrzymaniem oraz zachowanie strefy ochronnej min 15 m od granicy skarp brzegowych lokalnych potoków;

2) **w zakresie gospodarki odpadami:**

a) selektywną zbiórkę odpadów,

b) bezpieczne składowanie odpadów.

Rozdział 8.
Zasady ochrony przed zagrożeniami w środowisku

§ 13. W zakresie ochrony przed zagrożeniami w środowisku obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej, mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów oddziaływania na środowisko – poprzez emisję substancji i energii, a zwłaszcza w zakresie wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, w tym:

1) **w zakresie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko obowiązuje:** zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny – w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska;

2) **w zakresie utrzymanie właściwego klimatu akustycznego obowiązuje:** stosowanie urządzeń i zabezpieczeń, w celu utrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami w sprawie ochrony środowiska;

3) **w zakresie utrzymanie właściwego klimatu atmosferycznego obowiązuje:** stosowanie urządzeń i zabezpieczeń, w celu utrzymania właściwego stanu powietrza atmosferycznego określonego przepisami w sprawie ochrony środowiska;

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

a) stosowanie urządzeń i zabezpieczeń, w celu utrzymania właściwego poziomu promieniowania w znaczeniu objętym obowiązującymi przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów,

b) obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji obiektów elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych określone w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów oraz o ochronie przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi;

5) **w zakresie ochrony przed procesami denudacyjnymi (osuwiskowymi) obowiązuje:**

a) ze względu na niejednorodne warunki budowlane na obszarze gminy, w szczególności niestabilny poziom wód gruntowych, przeciwdziałanie procesom denudacyjnym – dostosowanie działalności inwestycyjnej i sposobu posadowienia oraz konstrukcji obiektów do występujących zagrożeń – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, z dnia 24 września 1998 roku, w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. Nr 126, poz. 839),

b) tereny objęte planem położone są poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych i osuwiskowymi;

6) w zakresie ochrony przed powodzią i podtopieniem:

a) dostosowanie rozwiązań projektowych do występujących zagrożeń,w tym: zachowanie pasa ochronnego – min 15 m od krawędzi skarp brzegowych potoków, wolnego od zabudowy oraz dopuszczenie prowadzenia w korytach potoków – robót związanych z ich utrzymaniem,

b) ochrona urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskiej),

c) tereny objęte planem położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarami zagrożonymi zalaniem wodami powodziowymi w przypadku uszkodzenia lub przerwania wałów przeciwpowodziowych;

7) w zakresie ochrony przed awariami przemysłowymi: zakaz lokalizacji inwestycji, które ze względu na profil działalności zaliczane są do zakładów o zwiększonym oraz dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (z użyciem substancji niebezpiecznych);

8) **w zakresie ochrony przed niewłaściwym zaspokajaniem potrzeb cieplnych, energetycznych i systemów przewietrzania:**

a) stosowanie w nowej zabudowie wyłącznie paliw ekologicznie czystych z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów (gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, energia słoneczna),

b) ograniczenie emisji niezorganizowanej z placów budowy,

c) uwzględnienie i zachowanie przy kształtowaniu układów zabudowy - naturalnych systemów przewietrzania (ochrona przed skoncentrowaną zabudową);

9) **w zakresie ochrony przed uciążliwościami działalności górniczej:** na terenach objętych planem, nie występują odwierty gazu ziemnego i ropociągi związane z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz urządzenia związane z eksploatacją kopalin pospolitych; tereny planowanych inwestycji położone są poza zasięgiem złóż surowców naturalnych oraz obszarów i terenów górniczych – w związku z powyższym, nie ustala się stref ochronnych z w/w zakresu dla planowanej działalności inwestycyjnej.

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania

i użytkowania terenu Z186a-K,PL

§ 14. 1. **Wyznacza się teren Z186a-K,PL – oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz placu usługowo-handlowego (targowiska).**

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) oczyszczalnia ścieków sanitarnych,

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) usługi niepubliczne, nieuciążliwe,

b) plac publiczny usługowo-handlowy (targowisko),

c) zabudowa techniczno-gospodarcza (budynki zw. z infrastrukturą techniczną, administracyjne, gospodarcze, magazynowe),

d) mała architektura - elementy oświetlenia, urządzenia integracji społecznej - punkty rekreacyjne i inne elementy zw. z przeznaczeniem podstawowym),

e) zieleń urządzona nawiązująca do lokalnych gatunków naturalnych,

f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (zw. z przeznaczeniem podstawowym),

g) urządzenia komunikacji (dojścia, drogi dojazdowe publiczne i wewnętrzne, miejsca postojowe i parkingi publiczne).

3. **Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1.**

1) Utrzymuje się na terenach zainwestowanych istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane oraz ustala się możliwość działalności inwestycyjnej w obrębie terenów zainwestowanych oraz niezainwestowanych – nowej zabudowy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących.

2) Realizacja nowej zabudowy na terenach niezainwestowanych oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej na terenach zainwestowanych winna być prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 oraz przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 2 pkt 2.

3) **Wskaźniki wykorzystania terenu Z186a-K,PL:**

a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min 20% pow. terenu inwestycji,

c) intensywność zabudowy – max 0,6.

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska:**

a) zasady ochrony krajobrazu kulturowego - wartościowych cech i elementów zagospodarowania przestrzennego – §6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – §7,

c) zasady kompozycji i kształtowania zabudowy na terenach nie zainwestowanych – §8,

d) zasady kompozycji i kształtowania zabudowy na terenach zainwestowanych – §9,

e) zasady kompozycji i kształtowania zieleni urządzonej – §10,

f) zasady scalania i podziału nieruchomości – §11,

g) zasady ochrony środowiska – §12,

h) zasady ochrony przed zagrożeniami w środowisku – §13.

5) **Zasady realizacji obiektów i urządzeń budowlanych:**

a) zasady kształtowania zabudowy – Dział IV, §15 - §19,

b) zasady realizacji infrastruktury technicznej – §20,

c) zasady obsługi komunikacyjnej – §21,

d) zasady kształtowania linii zabudowy – §22.

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu Z186a-K,PL – wg przyporządkowania określonego w §2 – w strefach i na obszarach ograniczeń i ochrony – Dział VI.**

4. **Warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1.**

1) **Nakazuje się:**

a) dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych, hydrogeologicznych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń,

b) realizację kompleksowego zakresu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej –

w szczególności z rozwiązanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, prawidłową gospodarką odpadami – szczelne zbiorniki bezodpływowe, sanitarne dopuszcza się na okres przejściowy, do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej lub do własnej, indywidualnej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej.

2) **Zakazuje się:** realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

3) **Dopuszcza się:**

a) lokalizację na terenach nie zainwestowanych nowej zabudowy i urządzeń z nią związanych,

b) w obrębie istniejącej zabudowy dokonywanie uzupełnień i przekształceń (działalność remmontowo-budowlaną) w tym: przeprowadzanie remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej oraz innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków) oraz realizację nowej zabudowy i innych urządzeń, garaży, zabudowy gospodarczej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących,

c) przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy, w szczególności przy realizacji dodatkowych obiektów budowlanych, dostosowanie parametrów zabudowy oraz wskaźników wykorzystania 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,

d) wytyczanie i realizację dróg dojazdowych i traktów pieszych oraz pieszo-jezdnych,

e) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących zaspokajaniu potrzeb lokalnych oraz ochronnych:

- urządzeń zaopatrzenia w wodę, w tym: ujęć, stacji uzdatniania, zbiorników wody oraz hydroforni,
- urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym: przepompowni oraz lokalnych oczyszczalni ścieków,
- zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym: stacji transformatorowych,
- zaopatrzenia w urządzenia i sieci: gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne,
- urządzeń ochrony przeciwpożarowej,

f) prace remontowe, regulacyjne, konserwacyjne oraz zabezpieczenia przeciwpowodziowe w obrębie

wód powierzchniowych i linii brzegowej tych wód.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną na terenie Z186a-K,PL wg szczególnych warunków zagospodarowania zgodnie z ustaleniami Działu VI.

Rozdział 2.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania

i użytkowania terenu Z186b-PL

§ 14. 1. **Wyznacza się teren Z186b-PL – placu usługowo-handlowego (targowiska).**

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**

1) **przeznaczenie podstawowe:** plac publiczny usługowo-handlowy (targowisko);

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) usługi niepubliczne, nieuciążliwe,

b) zabudowa techniczno-gospodarcza (budynki zw. z infrastrukturą techniczną, administracyjne, gospodarcze, magazynowe),

c) mała architektura - elementy oświetlenia, urządzenia integracji społecznej - punkty rekreacyjne i inne elementy zw. z przeznaczeniem podstawowym),

d) zieleń urządzona nawiązująca do lokalnych gatunków naturalnych,

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (zw. z przeznaczeniem podstawowym),

f) urządzenia komunikacji (dojścia, drogi dojazdowe publiczne i wewnętrzne, miejsca postojowe i parkingi publiczne).

3. **Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1.**

1) Utrzymuje się na terenach zainwestowanych istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane oraz ustala się możliwość działalności inwestycyjnej w obrębie terenów zainwestowanych oraz niezainwestowanych – nowej zabudowy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących.

2) Realizacja nowej zabudowy na terenach niezainwestowanych oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej na terenach zainwestowanych winna być prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 oraz przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 2 pkt 2.

3) **Wskaźniki wykorzystania terenu Z186b-PL:**

a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min 20% pow. terenu inwestycji,

c) intensywność zabudowy – max 0,6.

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska:**

a) zasady ochrony krajobrazu kulturowego - wartościowych cech i elementów zagospodarowania przestrzennego – §6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – §7,

c) zasady kompozycji i kształtowania zabudowy na terenach nie zainwestowanych – §8,

d) zasady kompozycji i kształtowania zabudowy na terenach zainwestowanych – §9,

e) zasady kompozycji i kształtowania zieleni urządzonej – §10,

f) zasady scalania i podziału nieruchomości – §11,

g) zasady ochrony środowiska – §12,

h) zasady ochrony przed zagrożeniami w środowisku – §13.

5) **Zasady realizacji obiektów i urządzeń budowlanych:**

a) zasady kształtowania zabudowy – Dział IV, §15 - §19,

b) zasady realizacji infrastruktury technicznej – §20,

c) zasady obsługi komunikacyjnej – §21,

d) zasady kształtowania linii zabudowy – §22.

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu Z186b-PL – wg przyporządkowania określonego w §2 – w strefach i na obszarach ograniczeń i ochrony – Dział VI.**

5. **Warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1.**

3) **Nakazuje się:**

a) dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych, hydrogeologicznych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń,

b) realizację kompleksowego zakresu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej –

w szczególności z rozwiązanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, prawidłową gospodarką odpadami – szczelne zbiorniki bezodpływowe, sanitarne dopuszcza się na okres przejściowy, do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej lub do własnej, indywidualnej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej.

4) **Zakazuje się:** realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

3) **Dopuszcza się:**

a) lokalizację na terenach nie zainwestowanych nowej zabudowy i urządzeń z nią związanych,

b) w obrębie istniejącej zabudowy dokonywanie uzupełnień i przekształceń (działalność remontowo-budowlaną) w tym: przeprowadzanie remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej oraz innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków) oraz realizację nowej zabudowy i innych urządzeń, garaży, zabudowy gospodarczej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących,

c) przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy, w szczególności przy realizacji dodatkowych obiektów budowlanych, dostosowanie parametrów zabudowy oraz wskaźników wykorzystania 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,

d) wytyczanie i realizację dróg dojazdowych i traktów pieszych oraz pieszo-jezdnych,

e) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących zaspokajaniu potrzeb lokalnych oraz ochronnych:

- urządzeń zaopatrzenia w wodę, w tym: ujęć, stacji uzdatniania, zbiorników wody oraz hydroforni,
- urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym: przepompowni oraz lokalnych oczyszczalni ścieków,
- zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym: stacji transformatorowych,
- zaopatrzenia w urządzenia i sieci: gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne,
- urządzeń ochrony przeciwpożarowej,

f) prace remontowe, regulacyjne, konserwacyjne oraz zabezpieczenia przeciwpowodziowe w obrębie

wód powierzchniowych i linii brzegowej tych wód.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną na terenie Z186b-PL wg szczególnych warunków zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami Działu VI.

DZIAŁ IV.
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
Rozdział 1.
Zasady kształtowania zabudowy usługowej

§ 15. 1. **Zasady kształtowania i parametry zabudowy usługowej:**

1) wysokość obiektów – max 12 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe;

2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt., ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu;

3) system zabudowy – zabudowa wolnostojącej lub szeregowa (w systemie atrialnym, dywanowym i mieszanym o zwartych lub lekko rozczłonkowanych elementach systemu zabudowy);

4) dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30^o - 45^o, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 45^o - w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących;

5) **dopuszcza się:**

a) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku;

b) dostosowanie wysokości budynków do warunków lokalnych – w przypadku działań inwestycyjnych w obrębie obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących spadków dachu i wysokości obiektów usytuowanych na działce planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub działkach sąsiednich oraz do szczególnych warunków technologicznych i użytkowych.

2. **Realizacja szczególnych obiektów usługowych – wg §19.**

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy
techniczno-gospodarczej

§ 16. 1. **Parametry zabudowy techniczno-gospodarczej zw. z zabudową usługową (garaże, magazyny, obiekty zaplecza - administracyjne, socjalno-sanitarne oraz gospodarczo-magazynowe itp.):**

1) wysokość obiektów – max 9 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt., ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu;

3) zwarta lub lekko rozczłonkowana bryła;

4) dachy spadziste, symetryczne – jednospadowe lub dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 12^{o} - 45^{o}, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 45^{o} – w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących;

5) **dopuszcza się:** dostosowanie wysokości budynków do warunków lokalnych – w przypadku działań inwestycyjnych

w obrębie obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących spadków dachu i wysokości obiektów usytuowanych na działce planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub działkach sąsiednich oraz do szczególnych warunków technologicznych i użytkowych.

2. **Realizacja szczególnych obiektów techniczno-gospodarczych – wg §19.**

Rozdział 3.
Zasady kształtowania zabudowy
infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Parametry obiektów infrastruktury technicznej (obiekty techniczne):

1) wysokość obiektów – max 9 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt., ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu;

3) zwarta lub lekko rozczłonkowana bryła;

4) dachy spadziste, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych – max $45^{0,}$ z zastosowaniem rozwiązań systemowych (typowych) lub z zastosowaniem elementów regionalnych – w dostosowaniu do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych;

5) **dopuszcza się:**

a) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku,

b) dostosowanie wysokości budynków do warunków lokalnych – w przypadku działań inwestycyjnych w obrębie obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących spadków dachu i wysokości obiektów usytuowanych na działce planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub działkach sąsiednich oraz do szczególnych warunków technologicznych i użytkowych

2. **Realizacja szczególnych obiektów infrastruktury technicznej – wg §19.**

Rozdział 4.
Zasady kształtowania obiektów małej architektury,
tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń oraz zieleni

§ 18. Obowiązują szczególne zasady i warunki kształtowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń oraz zieleni.

1) **Zakazuje się:**

a) na terenach położonych w strefach ochrony krajobrazu kulturowego umieszczania urządzeń, o których mowa w ust. 1, degradujących chronione obiekty i obszary – z wyjątkiem sytuacji szczególnych – wg warunków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w zależności od klasy zabytku lub rangi obszaru chronionego) – zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) lokalizacji reklam oświetlonych i emitujących światło w miejscach widocznych z dróg publicznych.

2) **Nakazuje się:**

a) zachowanie wartości kulturowo-krajobrazowych oraz umiejętne powiązanie nowych urządzeń, o których mowa w ust.1. z istniejącymi – dla zachowania ładu przestrzennego,

b) kształtowanie w bezkonfliktowej formie i detalu architektonicznym urządzeń, o których mowa w ust. 1,

c) sytuowanie reklam przy drogach publicznych z zachowaniem odległości min 25 m od krawędzi jezdni.

3) **Dopuszcza się:**

a) umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych – o dyskretnej formie i pastelowych barwach, z materiałów trwałych – naturalnych i przetworzonych, m.in. kutych, drewnianych, ceramicznych, kamiennych – harmonizujących z wystrojem elewacji budynków i otoczeniem;

b) umieszczanie obiektów małej architektury (ławek, ogrodzeń, elementów oświetlenia, koszy na odpadki, zadaszeń i innych obiektów) – o charakterze nawiązującym do małych form i detalu regionalnego, w tym obowiązują następujące gabaryty obiektów małej architektury (kiosków, pawilonów, zadaszeń):

- wysokość obiektów – max 5 m oraz 1 kondygnacja parterowa, bez podpiwniczenia oraz bez poddasza użytkowego,
- zwarta bryła z zastosowaniem ażurowych detali konstrukcyjnych i wystroju zewnętrznego,
- dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30^{o} - 45^{o}, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej,

c) wprowadzanie zieleni urządzonej – o charakterze nawiązującym do zieleni tradycyjnej miejsca (gatunki i system nasadzeń winny komponować się z zielenią otoczenia) z preferencjami dla zieleni o charakterze naturalnym.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym –
obiektów o charakterze dominant i akcentów architektonicznych
oraz obiektów o tradycyjnie odmiennej skali i formie zabudowy
(nie wymienionych w § 15 – § 17)

§ 19. 1. **Obowiązuje spełnienie warunków wynikających z potrzeb kształtowania zabudowy o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym, do których zalicza się:**

1) obiekty na obszarach zabytkowych – chronionych;

2) obiekty infrastruktury technicznej (stacje trafo, lokalne oczyszczalnie ścieków);

3) inne obiekty, nie wymienione w §15 – §17, o tradycyjnie odmiennej skali i formie zabudowy.

2. **Parametry obiektów o których mowa w ust. 1:**

1) wysokość obiektów – w dostosowaniu do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych oraz form chronionych, w przypadku obszarów zabytkowych,

2) zwarta lub rozczłonkowana bryła, z zastosowaniem detali konstrukcyjnych i elementów wystroju zewnętrznego, dostosowanych do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych, oraz do obiektów chronionych, w przypadku obszarów zabytkowych,

3) dachy wg rozwiązań systemowych (typowych) lub z zastosowaniem elementów regionalnych w dostosowaniu do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych oraz do obiektów chronionych – w przypadku obszarów zabytkowych,

4) **dopuszcza się:**

a) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury budynku,

b) dostosowanie wysokości budynków do warunków lokalnych – w przypadku działań inwestycyjnych w obrębie obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących spadków dachu i wysokości obiektów usytuowanych na działce planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub działkach sąsiednich oraz do szczególnych warunków technologicznych i użytkowych,

c) odstępstwa od ustalonych w §15 - §17 zasad kształtowania zabudowy oraz od ustalonych w § 14 ust. 3 pkt 3) wskaźników wykorzystania terenów – przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy, tj.: przy przeprowadzaniu remontów bieżących, kapitalnych oraz przy przebudowie obiektów budowlanych, w dostosowaniu do uwarunkowań krajobrazu kulturowego gminy – układów urbanistycznych, zespołów i obiektów budowlanych, jeżeli wynikają one z uwarunkowań kompozycyjnych, architektoniczno-konstrukcyjnych i urbanistycznych, przy zachowaniu uwarunkowań historycznych;

DZIAŁ V.
ZASADY REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
ORAZ KSZTAŁTOWANIA LINII ZABUDOWY

Rozdział 1.
Zasady realizacji infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Ustala się następujące zasady realizacji infrastruktury technicznej:

1) **zasady zaopatrzenia w wodę:**

a) z istniejącej sieci komunalnej lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń lub realizacja indywidualnych ujęć wody,

b) przy budowie, rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w szczególności obejmujące lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

2) **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) dla celów bytowych i grzewczych z istniejącej sieci lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (w zależności od potrzeb),

b) nowe stacje transformatorowe winny być budowane jako wnętrzowe (wolnostojące lub wbudowane w obiekty kubaturowe) lub napowietrzne (słupowe); dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych SN oraz NN),

c) przy realizacji urządzeń i sieci elektroenergetycznych należy zachować strefy ochronn (bezpieczeństwa) zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **zasady obsługi telekomunikacyjnej:**

a) zaopatrzenie teletechniczne – z istniejącej sieci lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń (w zależności od potrzeb),

b) usługi łączności przewodowej zaspokajane będą w oparciu o istniejące centrale telefoniczne,

c) usługi łączności bezprzewodowej świadczone będą przez uprawnionych operatorów;

4) **zasady zaopatrzenia w gaz:**

a) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych i grzewczych odbywać się będzie z istniejącej sieci lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń gazowych (w zależności od potrzeb),

b) przy realizacji urządzeń i sieci gazowych należy zachować strefy ochronne (bezpieczeństwa) zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) **zasady zaopatrzenia w ciepło:**

a) systemem ciepłowniczym indywidualnym lub zbiorczym, z preferencjami dla paliw czystych ekologicznie (energii elektrycznej, lekkiego oleju opałowego, gazu ziemnego oraz innych, niekonwencjonalnych oraz odnawialnych źródeł energii),

b) dopuszcza się system ogrzewania oparty o lokalne kotłownie ogrzewające pojedyncze obiekty lub ich zespoły, oraz indywidualne urządzenia grzewcze w budynkach,

c) w nowych kotłowniach należy stosować rozwiązania zapewniające niską emisję zanieczyszczeń, z zaleceniem stosowania paliw niskoemisyjnych;

6) **zasady gospodarki ściekowej:**

a) utylizacja i odprowadzenie ścieków do własnego, szczelnego, okresowo opróżnianego zbiornika,

a po realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej – do sieci kanalizacji komunalnej,

b) zakłada się, że gospodarka ściekowa funkcjonować będzie w oparciu o zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub grawitacyjno-ciśnieniowej, zakończonej oczyszczalniami ścieków;

7) **zasady gospodarki odpadami:**

a) dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów we właściwych pojemnikach i wywożeniu ich na wysypisko położone poza obszarem gminy,

b) w miarę możliwości należy wprowadzać stosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów,

c) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych postępowanie z nimi winno odpowiadać zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.

2. **Przy realizacji wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w szczególności obowiązuje:**

1) zachowanie właściwych odległości zabudowy od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, istniejących obiektów budowlanych, ciągów komunikacyjnych, cieków wodnych;

2) spełnienie norm przeciwpożarowych;

3) uwzględnienie istniejącego uzbrojenia terenów - sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych, gazowych, teletechnicznych oraz elektroenergetycznych raz ze strefami ochronnymi (bezpieczeństwa) i wynikających z ich istnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 2.
Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 21. 1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wewnętrzną obsługę komunikacyjną zapewniającą dojazd i dostęp nieruchomości do dróg publicznych, należy zapewnić poprzez poprzez projektowane dojazdy z drogi powiatowej KD(DP nr 1466K)-Z oraz drogami gminnymi – dojazdowymi lub wewnętrznymi – przy zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

2) drogi dojazdowe lub wewnętrzne, nie uwidocznione na rysunku planu, mogą być wydzielane na etapie podziału geodezyjnego terenu inwestycji;

3) obowiązuje zapewnienie dojazdów pożarowych do terenów objętych planem.

2. Ustala się następujące zasady realizacji parkingów i miejsc postojowych:

1) obowiązuje wyposażenie terenu inwestycji w stałe miejsca postojowe dla samochodów:

a) min 4 miejsca parkingowe/100 m^2 powierzchni użytkowej - handlowej;

b) min 3 miejsca parkingowe /10 osób zatrudnionych;

2) dopuszcza się dostosowanie ilości miejsc postojowych do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu, charakteru działalności i warunków lokalnych.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania linii zabudowy

§ 22. Obowiązują nieprzekraczalne (minimalne) linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, z wyjątkiem przypadków szczególnych wymagających zastosowania innych linii zabudowy – w sytuacji wynikającej z istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia terenów, kształtowania linii ogrodzeń oraz dostosowania do innych warunków lokalnych – przy zastosowaniu środków technicznych zmniejszających oddziaływanie dróg poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, bądź zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości komunikacyjne (hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza), w tym obowiązuje:

1) przy drodze powiatowej – zbiorczej DP-Z

- nieprzekraczalna linia zabudowy – min 20,0 m od krawędzi jezdni;

2) w przypadku wydzielonych drog gminnych - dojazdowych

- nieprzekraczalna linia zabudowy – min 6,0 m od krawędzi jezdni;

3) w przypadku wydzielonych drog wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych

- nieprzekraczalna linia zabudowy – min 3,0 m od krawędzi jezdni, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.

DZIAŁ VI.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA
TERENÓW Z186a-K,PL ORAZ Z186b-PL

Rozdział 1.
Zasady ochrony przyrody i krajobrazu naturalnego

§ 23. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach NR 1-OCHK – Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (uchwała Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XVIII/299/12 z dnia 27 lutego 2012 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 1194 z dnia 20 marca 2012 r.) – obowiazuje spełnienie warunków wynikających z w/w uchwały oraz ustaleń pkt. 1), 2), 3), 4).

1) **Zakazuje się:**

a) dewastacji środowiska – przyrody i krajobrazu,

b) składowania substancji szkodliwych - gromadzenia i przetwarzania odpadów,

c) wprowadzania ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi oraz do wód powierzchniowych,

d) grodzenia nieruchomości w odległości bliższej niż 1,5 m od cieku wodnego,

e) wycinania zieleni stanowiącej naturalną otulinę biologiczną cieków wodnych,

f) stosowania - niebezpiecznych ekologicznie - środków sanitarnych,

g) prowadzenia uciążliwej dla środowiska działalności, zagrażającej naturalnym zasobom wodnym.

h) nielegalnego pozyskiwania zasobów środowiska.

2) **Nakazuje się:** zachowanie równowagi przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych, stabilności ekosystemów, utrzymanie procesów ekologicznych, różnorodności gatunkowej, dziedzictwa geologicznego, ciągłości istnienia gatunków i ekosystemów, właściwego stanu zasobów i składników przyrody.

3) **Dopuszcza się:** dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

§ 24. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach NR 2-ZK – Obszaru Funkcjonalnego „Zielone Karpaty", projektowanego w celu ochrony wysokich i zróżnicowanych walorów przyrodniczych i krajobrazowych, m. in. obszaru gminy Grybów.

1) **Zakazuje się:**

a) dewastacji środowiska leśnego – przyrody i krajobrazu,

b) nielegalnego pozyskiwania zasobów środowiska oraz nielegalnego składowania wszelkich odpadów.

2) **Nakazuje się:**

a) ochronę osobliwości przyrodniczych - przed dewastacją,

b) ochronę terenów przed zanieczyszczeniem, uszkodzenime lub degradacją.

3) **Dopuszcza się:** dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

Rozdział 2.
Zasady ochrony zasobów środowiska

§ 25. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach NR 8-ONO –

Obszaru Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 434 „Dolina Białej".

1) **Zakazuje się:**

a) składowania substancji szkodliwych - gromadzenia i przetwarzania odpadów,

b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do poziomów wodonośnych wód podziemnych.

2) **Nakazuje się:**

a) kontrolę rozwoju osadnictwa – w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, stosowania chemicznych środków nawożenia i ochrony roślin, możliwości wprowadzania technologii produkcyjnych oraz gospodarki odpadami,

b) sprawdzenie szczelności istniejących szamb oraz likwidację nieprawidłowości – w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,

c) bezwzględną likwidację dzikich wysypisk odpadów,

d) przy modernizacji, remoncie lub przebudowie dróg – uszczelnienie rowów, uniemożliwiające skażenie gruntu substancjami ropopochodnymi,

e) sukcesywną realizację zbiorczego, komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz uporządkowania systemu gromadzenia i usuwania odpadów – w sposób nie zagrażający zasobom wód podziemnych; szczelne zbiorniki bezodpływowe, sanitarne dopuszcza się na okres przejściowy, do czasu podłączenia do zbiorczej – komunalnej lub indywidualnej oczyszczalni ścieków, alternatywnie – do oczyszczalni grupowej.

3) **Dopuszcza się:** dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

Rozdział 3.
Zasady działalności inwestycyjnej
w strefach uciążliwości i ochronnych (bezpieczenstwa)
infrastruktury technicznej

§ 26. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach NR 17-K – obszaru przewidywanego zasięgu przekroczeń standardów jakości środowiska projektowanej oczyszczalni ścieków sanitarnych w miejscowości Polna, dla której przewiduje się zasięg przekroczeń standardów jakości środowiska – 50 m od urządzeń oczyszczalni (wg rysunku planu).

1) **Zakazuje się:** nieformalnego składowania odpadów.

2) **Nakazuje się:**

   a) dostosowanie zamierzeń inwestycyjnych do występujących zagrożeń,

   b) wprowadzenie zieleni parawanowej i izolacyjnej - zalesianie i zadrzewianie strefy (zieleń wysoka i niska, liściasto-iglasta).

3) **Dopuszcza się:** dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

§ 27. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach NR 5-5 – Strefy Osłony Krajobrazowej – w otoczeniu projektowanej oczyszczalni ścieków sanitarnych w miejscowości Polna, w obrębie przewidywanego zasięgu przekroczeń standardów jakości środowiska – 50 m od urządzeń oczyszczalni (wg rysunku planu).

1) **Zakazuje się:** nieformalnego składowania odpadów.

2) **Nakazuje się:**

   a) ochronę zadrzewień,

   b) wprowadzanie zieleni parawanowej i izolacyjnej - zalesianie i zadrzewianie strefy (zieleń wysoka i niska, liściasto-iglasta).

3) **Dopuszcza się:** dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

Rozdział 4.
Zasady działalności inwestycyjnej
w strefach uciążliwości i ochronnych (bezpieczeństwa)
komunikacji kolejowej

§ 28. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach NR 17-KK – strefy uciążliwości i ochronnej (bezpieczeństwa) linii kolejowej

1) **Zakazuje się:**

   a) sytuowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym odległość ta nie może być mniejsza niż 20 m od osi skrajnego toru, z wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy,

   b) sytuowania drzew i krzewów w odległości do 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,

   c) wykonywania robót ziemnych w odległości do 4 m od granicy obszaru kolejowego, z wyjątkiem robót ziemnych zw. z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej, a prace ziemne w pasie od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego winny być prowadzone w porozumieniu z zarządcą kolei.

2) **Nakazuje się:**

a) dostosowanie zamierzeń inwestycyjnych do występujących zagrożeń, w tym obowiązuje zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynków, dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

b) zachowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi, właściwej linii zabudowy ze względu na uciążliwość akustyczną linii kolejowej, w tym:

– nieprzekraczalna linia zabudowy – 20 m od osi skrajnego toru kolejowego w pasie 10 m – 60 m od granicy obszaru kolejowego – pod warunkiem wprowadzenia zabezpieczeń akustycznych.

3) **Dopuszcza się:** dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

4) **Ogranicza się działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów, przy czym:**

a) wyjątki od ustaleń pkt 1 i pkt 2 oraz zmniejszenie odległości lokalizacji nowej zabudowy na obszarach sąsiadujących z terenami kolejowymi, może nastąpić wg warunków określonych przez właściwego zarządcę – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wszelką działalność inwestycyjną w obrębie istniejącej zabudowy, realizację nowych obiektów oraz trwałe zagospodarowanie działek rolnych, położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi – wg warunków właściwego zakładu linii kolejowych.

Rozdział 5.
Zasady działalności inwestycyjnej

na obszarach funkcjonalnych

§ 29. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach NR 20-R obszaru funkcjonalnego – rolnictwa i osadnictwa, obejmującego północną część gminy Grybów.

1) **Zakazuje się – przy kształtowaniu struktury funkcjonalnej obszaru Nr 20-R poprzez**

wielofunkcyjny rozwój inwestycji:

a) wprowadzania jednofunkcyjnego użytkowania terenów o różnorodnym przeznaczeniu o konfliktowym oddziaływaniu na tereny sąsiednie,

b) wyznaczania wielofunkcyjnego przeznaczenie terenów o konfliktowym, wzajemnym oddziaływaniu.

2) **Nakazuje się:** a) utrzymanie terenów i obiektów istniejącej struktury osadniczej przy uwzględnieniu pożądanych trendów rozwojowych związanych z rolnictwem i osadnictwem oraz wartości kulturowych i przyrodniczych środowiska, w celu ich ochrony – rozwój osadnictwa wg ustaleń niniejszego planu,

b) podporządkowanie rozwoju priorytetowych funkcji - ochronie środowiska,

c) kształtowanie struktury przestrzennej obszaru NR 20-R poprzez:

- uwzględnienie kierunków rozwoju tradycyjnych układów osadniczych oraz współczesnych trendów rozwojowych,

- uwglednienie kierunku rozwoju głównego pasma osadniczego obszaru na osi Stróże – Biała Niżna,

d) rozwój infrastruktury technicznej i komunikacji poprzez:

- realizację zbiorczego systemu wodno-kanalizacyjnego,

- realizacja pełnego zakresu infrastruktury technicznej,

- tworzenie nowych połączeń komunikacyjnych – w dostosowaniu do potrzeb,

e) w polityce przestrzennej obszaru funkcjonalnego – rolnictwa i osadnictwa należy uwzględnić

wytyczne regionalne, które obejmują działania na rzecz sanitacji zlewni rzek – Dunajca i Wisły.

3) **Dopuszcza się:** dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

4) **Ogranicza się:** działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

DZIAŁ VI.
USTALENIA DOTYCZĄCE REALIZACJI PLANU
Rozdział 1.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania,

urządzania i użytkowania terenów

§ 30. 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

§ 31. Ustala się wysokość stawki służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku - na poziomie 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 32. Na cele nierolnicze, na podstawie art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) przeznacza się grunty rolne nie wymagające zgody, o której mowa w art. 7, ust. 2 wymienionej ustawy.

§ 33. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grybów.

§ 34. Traci moc uchwała Nr XVII/144/2008 Rady Gminy Grybów z dnia 21 maja 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 454, poz. 2917 z dnia 3 lipca 2008 r.) z późniejszymi zmianami - w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów" w zakresie terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały, przedstawionych w załączniku graficznym do tej uchwały.

§ 35. Uchwała podlega publikacji i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

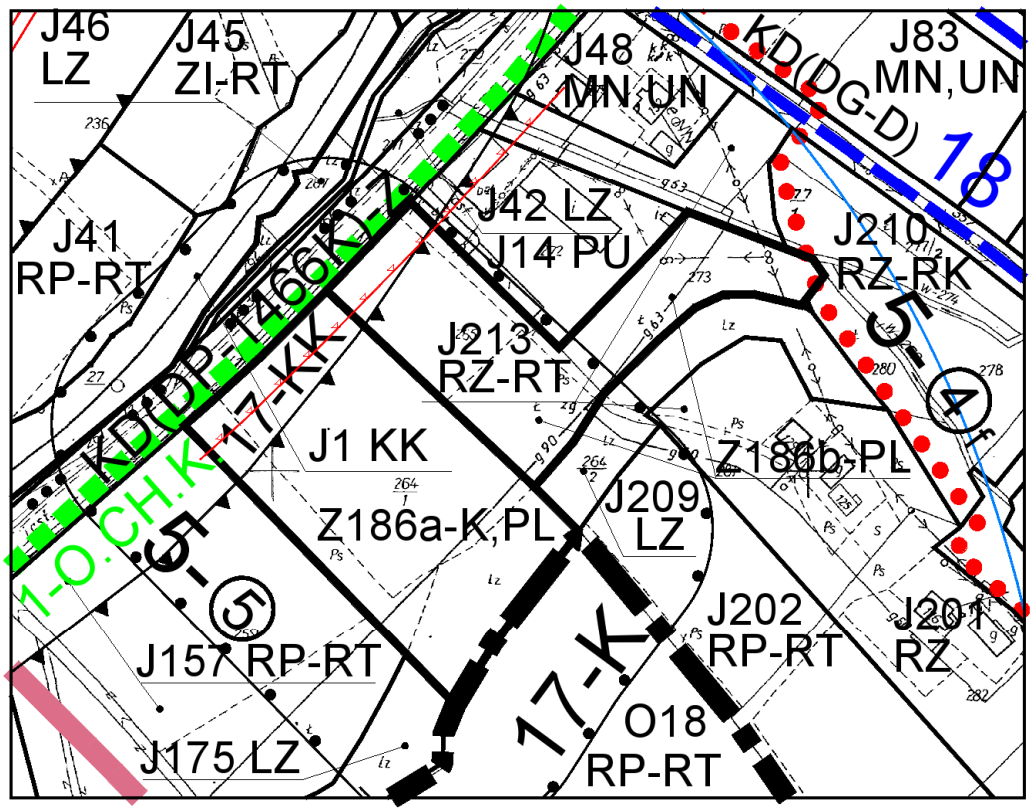
Przewodniczący Rady Gminy
Jan Radzik

Legenda do ustaleń dla terenów objętych zmianami dotychczas obowiązującego planu:

- TERENY OBJĘTE PLANEM W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- K,PL — TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH ORAZ PLACÓW USŁUGOWO-HANDLOWYCH (TARGOWYCH)
- PL — TERENY PLACÓW USŁUGOWO-HANDLOWYCH (TARGOWYCH)
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Legenda do ustaleń dla terenów objętych dotychczas obowiązującym planem:

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UN — TERENY USŁUG NIEPUBLICZNYCH
- RZ — TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH (ŁĄK I PASTWISK)
- RP — TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH (GRUNTÓW ORNYCH)
- PU — OŚRODKI PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
- ZI — ZIELEŃ IZOLACYJNA
- LZ — TERENY ZADRZEWIEŃ PRZEZNACZONYCH DO UTRZYMANIA
- DP — DROGI POWIATOWE Z - zbiorcze, L - lokalne
- DG-D — DROGI GMINNE DOJAZDOWE
- 1 O.CH.K — POŁUDNIOWOMAŁOPOLSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- 18 — OBSZARY KONCENTRACJI OSADNICTWA
- 5 - ⑤ — STREFA OSŁONY KRAJOBRAZOWEJ
- 5 ④ — STREFA DOKUMENTACJI KULTUROWEJ
- 17-KK — STREFA UCIĄŻLIWOŚCI I ODDZIAŁYWAŃ EKSTREMALNYCH LINII KOLEJOWEJ - 60 m OD OSI TORU KOLEJOWEGO
- -S — TERENY BUDOWLANE W STREFACH OCHRONNYCH (BEZPIECZENSTWA), INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- -RT — TERENY ROLNE W STREFACH OCHRONNYCH (BEZPIECZENSTWA), NA OBSZARACH PRZEWIDYWANEGO ZASIEGU PRZEKROCZEŃ SDTANDARDÓW JAKOSCI ŚRODOWISKA ZW. Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, STREFACH UCIAŻLIWOSCI KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I DROGOWEJ



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYBÓW

gmina : Grybów
wieś : Polna
dz.nr : 264/1,265,273

ZAŁĄCZNIK NR 1/1
Do Uchwały XXXII/321/2014
Rady Gminy Grybów
z dnia 29 stycznia 2014 r.

0 20 40 60 80 100m

* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000.
Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.

Przewodniczący Rady Gminy **Jan Radzik**

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXII/321/2014
Rady Gminy Grybów
z dnia 29 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz zasad finansowania

Na terenach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Jan Radzik

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXII/321/2014
Rady Gminy Grybów
z dnia 29 stycznia 2014 r.

Sposób rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów

Wójt Gminy Grybów oświadcza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 28 listopada 2013 r. do 20 grudnia 2013 r. i 14 dni po zakończeniu wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nie wpłynęły uwagi, o których mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami).

Przewodniczący Rady Gminy
Jan Radzik