UCHWAŁA NR XI/102/2019
RADY GMINY GRYBÓW

z dnia 24 października 2019 r.

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 (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 15, art. 16 ust. 1 i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 2017 r. poz. 1161)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 Grybów stwierdza , 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 r. – w granicach opracowania i uchwala co następuje**:**

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

§ 1.

1. Stosownie do uchwały Nr XXXIII/322/2018 Rady Gminy Grybów z dnia 12 czerwca 2018 r., uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów, zwaną dalej planem, przyjętego uchwałą Nr XVII/144/2008 Rady Gminy Grybów z dnia 21 maja 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 3 lipca 2008 r. Nr 454, poz. 2917. z późniejszymi zmianami).
2. Treść niniejszej uchwały stanowi tekst planu.
3. **Załącznikami do niniejszej uchwały są:**
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000;
   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. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów nieruchomości położonych w Gminie Grybów o łącznej powierzchni 13,02 ha, w obrębie miejscowości:Biała Niżna, Cieniawa, Florynka, Gródek, Kąclowa, Krużlowa Niżna, Krużlowa Wyżna, Polna, Ptaszkowa, StaraWieś oraz Siołkowa – w granicach określonych na rysunku planu przedstawionym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. **Plan określa następujące elementy, o których mowa w art. 15. ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.):**
   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 terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

z wyjątkiem – nie występujących w granicach objętych planem:

1) dóbr kultury współczesnej;
2) terenów górniczych;
3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych podtopieniem;
4) 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 planowani zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm):**
1) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;**z wyjątkiem – nie odnoszących się do terenów objętych planem:**

1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3) obszarów wymagających przekształceń lub 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 m^2;
7) terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
8) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
9) pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
10) 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, w tym obszary zagrożone osuwiskami;**z wyjątkiem – nie odnoszących się do terenów objętych planem:**

1) terenów górniczych;
2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2.
System notacji planu

§ 3.

1. **Tereny objęte planem, w granicach określonych w § 1 oraz na rysunku planu:**
   1) oznacza się literą Z wraz z kolejnymi numerami i symbolami przeznaczenia.
   2) określa się w ustaleniach graficznych na rysunku planu – liniami rozgraniczającymi ciągłymi.
2. **W planie stosuje się zróżnicowany system literowych oznaczeń terenów:**
   1) tereny o jednofunkcyjnym przeznaczeniu oznacza się pojedynczymi symbolami literowymi;
   2) tereny o wielofunkcyjnym przeznaczeniu oznacza się kilkoma symbolami literowymi.
3. **Terenom objętym planem przypisuje się w tekście oraz na rysunku planu następujące ustalenia:**
   1) DZIAŁ I. USTALENIA FORMALNO-PRAWNE;
   2) DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE – ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO;
   3) DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW;
      z wykorzystaniem symboli literowych w następujących kategoriach:
      a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) MN-W – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach ochrony ekologicznej ujęć wody i innych urządzeń zw. z gospodarką wodną,
      c) MN,UN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług niepublicznych,
      d) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
      e) MN,UTL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej – turystyczno-letniskowej,
      f) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
      g) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
      h) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
      i) ZL – tereny lasów,
      j) RZ/RD – tereny użytków zielonych – łąk i pastwisk z dopuszczeniem zalesienia;
   4) DZIAŁ IV. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
      a) **na obszarach ochrony krajobrazu naturalnego:**
         - w granicach nr 1-OCHK–Południowomałopolskiego Obszaru ChronionegoKrajobrazu,
         - w granicach nr 2-ZK–obszaru Zielone Karpaty;
      b) **na obszarach ochrony przyrody:**
         - w granicach nr 4-N2–obszaru Natura 2000 pn. „Beskid Niski”;
      c) **na obszarach ochrony zasobów środowiska:**
         - w granicach nr 6-GKPd-9–Krajowego, Południowego Korytarza Ekologicznego (odcinek pn. Beskid Wyspowy – Dolina Dunajca),
         - w granicach nr 6-IOP – Regionalnego Korytarza Ekologicznego,
         - w granicach nr 6-KEM – Korytarzy Ekologicznych Małopolski – II etap,
         - w granicach 7 – obszaru ochrony ekologicznej ujęć wody i innych urządzeń zw. z gospodarką wodną;
         - w granicach nr 8-GZWP – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 434 pn. „Dolina rzeki Białej Tarnowskiej”,
         - w granicach nr 9 – obszarów źródliskowych;
      d) **na obszarach zagrożeń osuwiskowych:**
         - w granicach nr 10 – obszarów o trudnych warunkach geologicznych oraz zagrożone erozją gleb o zasięgu ustalonym na podstawie danych historycznych i rzeźby terenów,
         - w granicach nr 13 – obszarów zagrożone erozją gleb;
      e) **w strefach uciążliwości i ochronnych (bezpieczeństwa) urządzeń infrastruktury technicznej**
         - w granicach 17-G1 – obszaru ochrony w otoczeniu stacji redukcyjno-pomiarowej gazu,
         - w granicach 17-G – strefy ochronnej (bezpieczeństwa) gazociągów wysokiego ciśnienia,
      f) **na obszarach funkcjonalnych – strategicznych:**

- w granicach nr 18 – obszarów koncentracji osadnictwa,
- w granicach nr 19-K – obszarów ochrony krajobrazu lokalnych stoków:
- w granicach nr 20-R – obszaru funkcjonalnego rolnictwa i osadnictwa,
- w granicach nr 20-T – obszaru funkcjonalnego rolnictwa i rekreacji,
- w granicach nr 23 – obszaru kontrolowanej urbanizacji,
- w granicach nr 26-AGL – obszarów aglomeracji;

5) DZIAŁ V. USTALENIA ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PLANU;
6) DZIAŁ VI. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 4.

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 (w układzie sekcyjnym), opracowanego w technice cyfrowej z wykorzystaniem map zasadniczych w skali 1: 2000;
4) **treści planu** – należy przez to rozumieć zakres ustaleń planu określony niniejszą uchwałą;
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 – podstawowe przeznaczenie terenów (jedyne lub przeważające), o określonym sposobie użytkowania i zagospodarowania w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalone planem w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – uzupełniające przeznaczenie terenów (niezbędne lub możliwe) na terenach o określonym przeznaczeniu podstawowym;
8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
10) **działkach sąsiednich** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
11) **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;
12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy, liczony od średniej wartości poziomu terenu przyległego do zabudowy – do najwyższego punktu konstrukcji tej zabudowy, przy czym przez średnią wartość poziomu terenu rozumie się średnią arytmetyczną wymiarów od strony przystokowej i odstokowej, liczonych w obrysie rzutu tej zabudowy;
13) **wskaźnikach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
14) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze użyteczności publicznej, w tym m.in.: urzędy, siedziby – administracji publicznej, obsługi bankowej, nauki, oświaty, kultury, łączności publicznej (pocztowe, telekomunikacyjne), ochrony zdrowia, opieki społecznej, opiekuńczo-wychowawcze, konferencyjne, biurowe, socjalne, straży pożarnej i inne o podobnym charakterze;
16) **usługach niepublicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze komercyjnym, nie wymienione w § 4 ust. 1 pkt 15, w tym: handlu, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, gastronomii, ośrodki konferencyjne, odnowy biologicznej, domy weselne oraz inne usługi o podobnym charakterze;
17) **usługach wielobranżowych lub usługach** – należy przez to rozumieć usługi publiczne, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 15, usługi niepubliczne, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 16 oraz usługi

turystyczne (motele, hotele, domy wczasowe i inne ośrodki rekreacyjne z zapleczem obsługi ruchu turystycznego);

18) **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;
19) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni, określoną z uwzględnieniem przepisów odrębnych o drogach publicznych;
20) **aglomeracji** – należy przez to rozumieć obszar w znaczeniu określonym przepisami prawa wodnego;
21) **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 ustalonej w planie;
22) **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 ustalonej w planie;
23) **terenach zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych, z obiektami kubaturowymi i urządzeniami towarzyszącymi;
24) **terenach nie zainwestowanych** – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych bez obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących;
25) **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;
26) **dachu:**
    a) **spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym niż 12° wg zasad kształtowania zabudowy określonych planem,
    b) **płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 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;
27) **środowisku, ochronie środowiska** – należy przez to rozumieć znaczenie określone w przepisach prawa ochrony środowiska;
28) **krajobrazie naturalnym** – należy przez to rozumieć przestrzeń ukształtowaną wyłącznie w wyniku działania czynników naturalnych;
29) **krajobrazie kulturowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń określoną w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
30) **architekturze regionalnej - tradycyjnej oraz historycznej** – należy przez to rozumieć architekturę powstałą w okresie przed 1945 r. – 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;
31) **architekturze współczesnej** – należy przez to rozumieć architekturę powstałą w okresie po 1945 r. do czasów współczesnych;
32) **elementach „agresywnych" dla danego obszaru** – należy przez to rozumieć sposób kształtowania obiektów bez odniesienia do otoczenia (obiekty zbyt wysokie lub zbyt rozbudowane, odbiegające od gabarytów zabudowy tradycyjnej lub współczesnej, charakterystycznej dla danego obszaru), stosowanie ostrych, jaskrawych barw i obcych lokalnej tradycji budowlanej – materiałów wystroju elewacji;
33) **elementach „charakterystycznych" dla danego obszaru** – należy przez to rozumieć miejscowy sposób kształtowania zabudowy (w formie i skali oraz szczytowy lub kalenicowy) oraz lokalne detale konstrukcyjne i elementy wystroju zewnętrznego budynków (okna, zadaszenia, wejścia do budynków, ganki, schody, formy dachów, materiały wykończeniowe i inne elementy);

34) **elementach „tradycyjnych" na danym obszarze** – należy przez to rozumieć charakterystyczne cechy krajobrazu oraz obiekty i obszary o szczególnej wartości kulturowej (m.in. układ sieci drogowej, obiekty o wartościach zabytkowych, założenia zieleni);
35) **detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć element architektonicznego wykończenia budynku będący wyznacznikiem stylu w jakim wzniesiony został budynek, pełniący rolę użytkową i estetyczną (m.in. gzymsy obramienia otworów drzwiowych i okiennych, balustrady tarasów, balkonów, ganków, formy zadaszeń przy wejściach do budynków);
36) **detalach architektonicznych tradycyjnych** – należy przez to rozumieć detale stosowane w architekturze regionalnej – tradycyjnej oraz historycznej**,** o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 30;
37) **detalach architektonicznych współczesnych** – należy przez to rozumieć detale stosowane w architekturze współczesnej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 31;
38) **otoczeniu o charakterze tradycyjnym – obszar z zabudową o regionalnych cechach architektury** w obrębie którego znajduje się działka budowlana, w odległości nie mniejszej niż 50 m oraz w odległości nie większej niż 100 m od tej działki, w którym znajduje się co najmniej 10 budynków, analizowany w celu ustalenia wymagań kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania, przy czym jeżeli w obszarze o maksymalnym zasięgu znajduje się mniej niż 10 budynków, bierze się pod uwagę obszar maksymalny;
39) **otoczeniu o charakterze współczesnym – obszar z zabudową o współczesnych cechach architektury,** w obrębie którego znajduje się działka budowlana, w odległości nie mniejszej niż 50 m oraz w odległości nie większej niż 100 m od tej działki, w którym znajduje się co najmniej 10 budynków, analizowany w celu ustalenia wymagań kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania, przy czym jeżeli w obszarze o maksymalnym zasięgu znajduje się mniej niż 10 budynków, bierze się pod uwagę obszar maksymalny;
40) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów itp. – przekraczających dopuszczalne poziomy oddziaływań (standardy jakości środowiska), które nie są szkodliwe dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zawierają się w granicach działki lub terenu inwestycji, do której użytkownik posiada tytuł prawny, z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,
41) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną § 4 ust. 1 pkt 30 w ust. 1 pkt 40 oraz wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
42) **urządzeniach mobilnych** – należy przez to rozumieć urządzenia nie powiązane trwale z gruntem o konstrukcji umożliwiającej swobodne przemieszczanie się – nie stanowiące obiektów budowlanych;
43) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Grybów.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Rozdział 1.
Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego

§ 5.

Obowiązują – uwzględnione w niniejszym planie – zasady i kierunki 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.

Rozdział 2.
Zasady zagospodarowania przestrzennego – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. **Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego** – poprzez zachowanie spójności przestrzenno-kompozycyjnej nowej zabudowy wg § 6 ust. 2 - 3 oraz stosowanie ustaleń planu wg § 12 - § 13 w zakresie:

1) **kontynuacji wartościowych cech krajobrazu – zasad kompozycji zabudowy:**
   a) zagospodarowania przestrzennego i linii zabudowy,
   b) wskaźników zagospodarowania terenów;
2) **kontynuacji wartościowych cech zabudowy – zasad kształtowania zabudowy wg § 6 ust. 3 w zakresie:**
   a) skali zabudowy (parametrów zabudowy),
   b) form zabudowy, detalu architektonicznego i materiałów budowlanych, szczególnie profilami i materiałami pokryciowymi dachów, proporcjami elewacji, detalami i kolorem.

2. **W celu ochrony ładu przestrzennego – wartościowych cech krajobrazu –** zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej.
3. **W celu ochrony ładu przestrzennego – wartościowych cech zabudowy:**
   1) **zakazuje się stosowania:**
      a) dachów płaskich – z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb technicznych, technologicznych lub z konieczności dostosowania formy nowych obiektów do istniejącej zabudowy,
      b) dachów pulpitowych, jako głównych połaci dachowych obiektów wolnostojących – z wyjątkiem dachów pulpitowych nad obiektami dobudowywanymi do istniejących budynków,
      c) dachów kopertowych, dachów asymetrycznych oraz dachów o kalenicy przesuniętej w pionie lub poziomie,
      d) otwierania dachów na odcinku dłuższym, niż połowa długości krawędzi okapu; zakaz odnosi się wyłącznie do nowych realizacji i nie dotyczy zabudowy istniejącej podlegającej przekształceniom architektonicznym (przebudowie, dobudowie, rozbudowie i nadbudowie), których forma powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej,
      e) w wystroju elewacji – materiałów o niskim standardzie: blachy falistej, papy, tłuczonych elementów – ceramicznych, szklanych oraz lustrzanych,
      f) w obiektach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zblokowanych otworów okiennych powyżej 2 okien obok siebie; dopuszcza się jednoczesne zblokowanie max 2 otworów okiennych z drzwiami balkonowymi;
   2) **nakazuje się stosowanie** – rozwiązań projektowych oraz proporcji w kształtowaniu bryły, formy i detalu architektonicznego nawiązujących do architektury regionalnej lub współczesnej, o wysokich walorach estetycznych i materiałowych, występujących w otoczeniu planowanej zabudowy w znaczeniu określonym w § 4 ust.1 pkt.38-39) , w tym stosowanie:
      a) **form architektonicznych tradycyjnych lub współczesnych – w dostosowaniu do miejscowego sposobu kształtowania zabudowy (w formie, detalu i skali):**
         - **w miejscach o cechach historycznych** – detale konstrukcyjne i elementy wystroju zewnętrznego budynków nawiązujące do charakterystycznych form regionalnych, m.in. przy kształtowaniu okien, zadaszeń, ganków przy wejściach do budynków, schodów, balustrad, form dachów oraz przy stosowaniu materiałów wykończeniowych i innych elementów,
         - **w miejscach o cechach współczesnych** – detale konstrukcyjne i elementy wystroju zewnętrznego budynków nawiązujące do charakterystycznych form współczesnych otoczenia;
      b) **w wystroju elewacji:**
         - **w miejscach o cechach historycznych** – rodzimych materiałów budowlanych (m. in. tynku, kamienia naturalnego, drewna, dachówek ceramicznych),
         - **w miejscach o cechach współczesnych** – nowoczesnych materiałów budowlanych odnoszących się w swoich cechach do materiałów tradycyjnych;
      c) **w kolorystyce elewacji** – barw jasnych, m.in. kolorów: białych, kremowych i innych – pastelowych oraz ciemną tonację kolorów, jeżeli obiekty występują na tle ciemnego otoczenia, np. drzew;
      d) **w materiałach pokryć dachowych** – gontów, dachówek ceramicznych, blachy dachówkowej, falistej lub płaskiej,
      e) **w kolorystyce pokryć dachowych** – barw ciemnych, w tym: rudych, bordowych, brązowych, szarych, ciemnozielonych, grafitowych.
4. **Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego** – poprzez zachowanie spójności przestrzenno-funkcjonalnej terenów objętych planem wg § 6 ust. 5 - 6 oraz stosowanie ustaleń § 13 - § 14 w zakresie:
   1) **tworzenia nowych cech krajobrazu w nawiązaniu do lokalnych cech systemów zabudowy:**
      a) lokalnej struktury zagospodarowania przestrzennego,
      b) wskaźników zagospodarowania terenów;

2) **tworzenia nowych cech zabudowy w nawiązaniu do lokalnych cech obiektów architektonicznych:**
   a) form i detalu architektonicznego,
   b) materiałów budowlanych.

5. **Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego – nowych cech krajobrazu w zakresie:**
   1) zasad sytuowania zabudowy w stosunku do granic przyległych nieruchomości – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy;
   2) sposobu sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych– obowiązuje zachowanie minimalnej linii zabudowy – wg ustaleń § 16 ust. 3;
   3) zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – wg ustaleń § 11 ust. 3.
6. **Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego – nowych cech zabudowy:**
   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) obowiązuje stosowanie rozwiązań projektowych oraz proporcji w kształtowaniu bryły, formy i detalu architektonicznego, nawiązujących do lokalnych cech architektury - regionalnych lub współczesnych o wysokich walorach estetycznych i materiałowych;
   4) **dopuszcza się:**
      a) przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy, dostosowanie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych – z uwzględnieniem warunków lokalizacji 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 obiektu budowlanego;
      c) dostosowanie wysokości zabudowy do warunków lokalnych – w przypadku działań inwestycyjnych w obrębie zabudowy istniejącej, konieczności nawiązania do występujących spadków dachu i wysokości zabudowy usytuowanej na działce planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub działkach sąsiednich oraz do szczególnych warunków technologicznych i użytkowych;
      d) stosowanie – w obiektach usługowych detali konstrukcyjnych i elementów wystroju zewnętrznego budynków w formie dużych przeszkleń ścian zewnętrznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska oraz ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi

§ 7.

1. **Ustala się zasady ochrony środowiska – obowiązuje:**
   1) **ochrona różnorodności biologicznej, w tym flory i fauny** – poprzez zachowanie lub przebudowę, lub dogęszczanie (w dostosowaniu do potrzeb) istniejących zespołów zieleni – zgodnie z lokalnymi ekosystemami;
   2) **ochrona wód powierzchniowych i podziemnych – poprzez:**
      a) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ścieków,
      b) w przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej – sukcesywne oczyszczanie ścieków deszczowych z zanieczyszczeń ropopochodnych i części stałych – przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych,
      c) spełnienie warunków ograniczenia w korzystaniu z wód Regionu Wodnego Górnej Wisły w zakresie gospodarki ściekowej – wg § 22 ust. 6;
   3) **ochrona stanu powietrza atmosferycznego** – poprzez stosowanie paliw ekologicznie czystych (np. gazu, ziemnego) oraz zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych w środowisku;

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

2. **Ustala się zasady 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, gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych, **w szczególności obowiązuje:**

1) **w zakresie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko:**
   a) stosowanie proekologicznych energooszczędnych, wodooszczędnych oraz małoodpadowych technologii nie pogarszających obowiązujących standardów jakości środowiska,
   b) 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,
   c) podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów Natura 2000;

2) **utrzymanie właściwego klimatu akustycznego – stosowanie urządzeń i zabezpieczeń, w celu utrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami w sprawie ochrony środowiska, na terenach o symbolu:**
   a) MN oraz MN-W – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MN,UN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) MN,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   d) MN,UTL – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; **dla pozostałych terenów**– **z braku potrzeb, nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;**

3) **w zakresie:**
   a) **gospodarki ściekowej:**
      - **do czasu realizacji zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków**, na terenach nie posiadających tych systemów – co najmniej uregulowanie sposobu gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych i monitorowany wywóz nieczystości do punktów zlewnych,
      - **po realizacji zbiorczych systemów sanitarnych i sieci kanalizacyjnej,** na terenach posiadających te systemy – wykonanie przyłączy kanalizacyjnych w istniejących i nowych obiektach oraz likwidacja zbiorników przydomowych (szamb),
      - **na terenach w granicach aktualnie wyznaczonych aglomeracji,** które zostaną podłączone w pierwszej kolejności do zbiorczej kanalizacji komunalnej – spełnienie warunków w zakresie gospodarki ściekowej wg zasad wskazanych w § 22 ust. 6,
      - **na terenach, w obrębie których nie planuje się realizacji zbiorczych systemów kanalizacyjnych**, sukcesywną realizację systemów lokalnych – indywidualnych, z odprowadzeniem ścieków do własnej oczyszczalni ścieków, a na okres przejściowy do szczelnego, okresowo wybieralnego zbiornika ścieków sanitarnych – wg zasad wskazanych w § 22 ust. 6;
   b) **gospodarki wodnej:**
      - 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) i półprzepuszczalnych (m.in. krat metalowych lub ażurowych płyt betonowych obsiewanych trawą, oraz stosowanie systemów bioretencyjnych (tworzenie miejsc chłonnych i odprowadzanie wód do gruntu, m.in. poprzez skrzynki rozsączające),
      - wyłączanie nie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej,
      - stosowanie w miarę możliwości technologii produkcyjnych o niskim stopniu wodochłonności lub maksymalnie wykorzystujących wodę w obiegach zamkniętych;

4) **w zakresie gospodarki odpadami:**
   a) zakaz składowania odpadów poza miejscami wyznaczonymi oraz przetwarzania odpadów, w tym ich recyklingu,
   b) selektywna zbiórka odpadów oraz zapewnienie możliwości selektywnego gromadzenia odpadów;

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

a) zakaz niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń z placów budowy oraz stosowania systemów grzewczych o wysokim stopniu zasiarczenia,
b) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z procesów energetycznego spalania, w odniesieniu do nowej zabudowy– stosowanie wyłącznie paliw ekologicznie czystych z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów (gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, energia słoneczna i inne, niekonwencjonalne i odnawialne źródła energii, oraz urządzenia kogeneracyjne) i sukcesywna przebudowa zabudowy istniejącej w tym kierunku,
c) 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:**
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:**
a) dostosowanie działań inwestycyjnych do lokalnych uwarunkowań geotechnicznych,
b) na terenach położonych w obrębie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (sieci drenarskiej) zapewnienie drożności tym urządzeniom przy prowadzeniu działań inwestycyjnych w ich obrębie;

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony przyrody oraz kształtowania zieleni urządzonej

§ 8.

1. **Ustala się zasady ochrony przyrody – obowiązuje spełnienie warunków ochrony:**
1) Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – wg ustaleń § 17 ust. 1;
2) obszaru Natura 2000 – wg ustaleń § 18;
3) korytarzy ekologicznych – wg ustaleń § 19 ust. 1.

2. **Ustala się zasady kształtowania zieleni urządzonej:**
1) **nakazuje się:**
a) kształtowanie kompozycji roślinnych (systemu nasadzeń i składu gatunkowego roślin) w dostosowaniu do lokalnych ekosystemów,
b) odtwarzanie zniszczonych powiązań ekologicznych po zakończeniu działań inwestycyjnych oraz tworzenie nowych przepustów ekologicznych przy zagospodarowywaniu nieruchomości;

2) **zakazuje się:**
a) wprowadzanie zieleni w sposób uniemożliwiający prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji dla obsługi terenów zabudowy,
b) na podstawie przepisów odrębnych ustawy o ochronie przyrody, wprowadzania do środowiska przyrodniczego oraz przemieszczania w środowisku obcych gatunków flory – z wyjątkami określonymi powyżej wymienioną ustawą.

Rozdział 5.
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.

1. **Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego – obowiązuje:**
1) harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny – w sposób nie naruszający wartościowych powiązań krajobrazowych w nawiązaniu, w zależności od miejsca usytuowania, do tradycyjnych form regionalnych lub współczesnych otoczenia – (w zaznaczeniu określonym w § 4 ust.1 pkt 38-39 z zachowaniem cech dziedzictwa kulturowego, jako obiekt współtworzący lokalną strukturę lub wyodrębniony z tej struktury na zasadzie pozytywnego kontrastu z zielenią urządzoną, w tym **kształtowanie struktury przestrzennej nowej zabudowy** – poprzez nawiązanie do ukształtowania zabudowy tego otoczenia oraz wg ustaleń planu – § 13;
2) stosowanie rozwiązań projektowych oraz proporcji w kształtowaniu bryły, formy i detalu architektonicznego, o wysokich walorach estetycznych i materiałowych, w tym:

a) **w wystroju elewacji** – m.in. kamienia naturalnego, drewna, elementów szklanych, ceramicznych lub wysoko-standardowych okładzin elewacyjnych,
b) **w kolorystyce pokryć dachowych** – barw ciemnych (kolory: rude, brązowe, szare, ciemnozielone i inne barwy ciemne o zbliżonej tonacji do wyżej wymienionych),
c) **w kolorystyce ścian zewnętrznych** – barw pastelowych, w tym: białych, szarych, grafitowych, miedzianych – o wysokich parametrach wizualnych i jakościowych;

3) zakaz wprowadzania elementów agresywnych w skali i formie oraz niszczenia elementów tradycyjnych i charakterystycznych dla danego obszaru, w tym stosowania w wystroju elewacji materiałów nisko-standardowych – papy oraz tłuczonych elementów – ceramicznych, szklanych oraz lustrzanych.

2. **W Strefie Ochrony Archeologicznej 5-W w obrębie wpisanego do ewidencji zabytków stanowiska archeologicznego nr 112-66/16 obowiązuje spełnienie warunków konserwatorskich i ochronnych wynikających z przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym oraz potrzeb osób niepełnosprawnych

§ 10.

Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym, w tym wynikające z potrzeb osób niepełnosprawnych, obejmujące dojścia i dojazdy do wszystkich nieruchomości objętych planem, położone bezpośrednio przy drogach publicznych **– obowiązuje:**

1) kształtowanie geometrii oraz detalu powierzchni traktów komunikacyjnych w sposób nie powodujący tworzenia barier przestrzennych, w szczególności:
a) obniżanie krawężników przy dojściach i wjazdach na tereny nieruchomości,
b) przy wydzielaniu miejsc postojowych i parkingowych stosowanie wypoziomowanych (bez występów i progów) nawierzchni;
2) stosowanie rozwiązań materiałowych o szorstkiej fakturze eliminującej poślizg i odblask oraz zróżnicowanych materiałach i fakturach nawierzchni dla różnego rodzaju ciągów komunikacyjnych, w szczególności w obrębie traktów pieszych;
3) zakaz – stosowania elementów wystających ze ścian do wysokości 2,40 m w obrębie przestrzeni nieruchomości graniczących z przestrzenią publiczną (położonych bezpośrednio przy drogach publicznych oraz urządzeń technicznych i elementów budowlanych o ostrych krawędziach.

Rozdział 7.
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. **Ustala się 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 – w dostosowaniu do przeznaczenia terenów, nie mniej niż 0,10 ha;
2) **w zakresie kształtowania frontów działek:**
a) dla terenów zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej – min 16 m,
b) dla pozostałych kategorii terenów – w dostosowaniu do przeznaczenia terenów, nie mniej niż 16 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^{o} – 110^{o}.
3. **Przy podziałach terenów na działki budowlane, z wyjątkami określonymi w ust. 4, obowiązują powierzchnie działek:**
1) dla terenów zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej – min 0,10 ha;
2) dla pozostałych kategorii terenów – w dostosowaniu do przeznaczenia terenów, nie mniej niż 0,10 ha.
4. **Ustalenia określone w § 11 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 gier i zabaw oraz założeń zieleni urządzonej,
   b) powiększania sąsiednich nieruchomości,
   c) regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami,
   d) regulacji parametrów nieruchomości dla poprawy warunków budowlanych,
   e) uregulowania spraw własnościowych,
   f) poprawy dostępności terenów.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
Rozdział 1.
Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 12.

1. **Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1, uchwala się zgodnie z poniższym:**
   1) **w miejscowości Biała Niżna:**
      a) w obrębie terenów oznaczonych symbolem A20 RM, o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z543-MN** (zał. nr 1/1a, 1/1b, 1/1c) oraz ustala się:
         - **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV: 1-OCHK, 2-ZK, 18, 20-R,**
         - **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**
      b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami A97 RP,RZ o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych - gruntów ornych oraz użytków zielonych (łąk i pastwisk), wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z544-MN** (zał. nr 1/2a, 1/2b, 1/2c) oraz ustala się:
         - **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV: 1-OCHK, 2-ZK, 20-R,**
         - **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**
      c) w obrębie terenów oznaczonych symbolem A42 RM, o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług niepublicznych o symbolu **Z545-MN,UN** (zał. nr 1/3a, 1/3b, 1/3c) oraz ustala się:
         - **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 20-R, 23, 26-AGL,**
         - **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**
      d) w obrębie terenów oznaczonych symbolem A2 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z546-MN,** (zał. nr 1/4a, 1/4b, 1/4c) oraz ustala się:
         - **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV: 2-ZK, 20-R,**
         - **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**
   2) **w miejscowości Cieniawa:**
      a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami C128 RP,RZ o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych (gruntów ornych) oraz użytków zielonych (łąk i pastwisk), wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z547-MN** (zał. nr 1/5a, 1/5b, 1/5c) oraz ustala się:

- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV: 1-OCHK, 2-ZK, 6-GKPd-9, 9, 19-K, 20-T,

- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową;

b) w obrębie terenów oznaczonych symbolem C83 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz C87 RP,RZ o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych (gruntów ornych) oraz użytków zielonych (łąk i pastwisk), wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z548-MN** (zał. nr 1/6a, 1/6b, 1/6c) oraz ustala się:

- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV: 1-OCHK, 2-ZK, 6-GKPd-9, 18, 20-T, 26-AGL,

- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową oraz drogę wewnętrzną;

c) w obrębie terenów oznaczonych symbolem C99 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o symbolu **Z549a-RM** (zał. nr 1/7a, 1/7b, 1/7c) oraz ustala się:

- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 18, 20-T,

- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – lokalną oraz gminną – dojazdową;

d) w obrębie terenów oznaczonych symbolami C104 RZ/RD o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk) z dopuszczeniem zalesienia, wyznacza się tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk) z dopuszczeniem zalesienia o symbolu **Z549b-RZ/RD** (zał. nr 1/7a, 1/7b, 1/7c) oraz ustala się:

- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 10,13, 20-T;

- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – lokalną;

3) **w miejscowości Florynka:**

w obrębie terenów oznaczonych symbolami E55 RP,RZ o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych (gruntów ornych) oraz użytków zielonych (łąk i pastwisk), wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej – turystyczno-letniskowej o symbolu **Z550-MN,UTL** (zał. nr 1/8a, 1/8b, 1/8c) oraz ustala się:

- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 4-N2, 9, 20-T,

- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową;

4) **w miejscowości Gródek:**

w obrębie terenów oznaczonych symbolem F72 RZ o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk), wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z551-MN** (zał. nr 1/9a, 1/9b, 1/9c) i ustala się:

- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 18, 20-R;

- dojazd poprzez drogę wewnętrzną;

5) **w miejscowości Kąclowa:**

a) w obrębie terenów oznaczonych symbolem C99 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych (gruntów ornych) wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z552-MN** (zał. nr 1/10a, 1/10b, 1/10c) i ustala się:

- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 6-GKPd-9 , 9, 18, 20-T,

- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową

b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami G207 RZ/RD o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk) z dopuszczeniem zalesienia, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej – turystyczno-letniskowej o symbolu **Z553-MN,UTL**(zał. nr 1/11a, 1/11b, 1/11c) oraz ustala się:

- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 6-GKPd-9, 6-KEM, 9, 20-T,**
- **dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową;**

c) w obrębie terenów oznaczonych symbolem G37 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z554-MN** (zał. nr 1/12a, 1/12b, 1/12c) i ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 6-GKPd-9, 9, obok 17-G (Grybów - Krynica), 18, 20-T,**
- **dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową;**

d) w obrębie terenów oznaczonych symbolami G188 RZ o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk) i G184 RZ-RT,RK o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk) w strefach sanitarnych cmentarzy oraz na obszarach ochrony krajobrazowej, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z555-MN** (zał. nr 1/13a, 1/13b, 1/13c) i ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 5-W, 6-IOP, 8-GZWP, 9, 18, 20-T,**
- **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**

e) w obrębie terenów oznaczonych symbolem G209 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz G212 RP,RS o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych (gruntów ornych) oraz sadów, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z556-MN** (zał. nr 1/14a, 1/14b, 1/14c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 18, 20-T,**
- **dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową;**

6) **w miejscowości Krużlowa Niżna:**

a) w obrębie terenów oznaczonych symbolem H61 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z557-MN** (zał. nr 1/15a, 1/15b, 1/15c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 18 20-R, 26-AGL,**
- **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**

b) w obrębie terenów oznaczonych symbolem H36 RP,RS o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych (gruntów ornych) oraz sadów, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach ochrony ekologicznej ujęć wody oraz innych urządzeń gospodarki wodnej o symbolu **Z558-MN-W** (zał. nr 1/16a, 1/16b, 1/16c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 7, 20-R, 26-AGL,**
- **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**

7) **w miejscowości Krużlowa Wyżna:**

a) w obrębie terenów oznaczonych symbolem I27 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz I28 RP o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych (gruntów ornych)**,** wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z559-MN** (zał. nr 1/17a, 1/17b, 1/17c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 18, 20-R,**
- **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**

b) w obrębie terenów oznaczonych symbolem I35 RP o dotychczasowym przeznaczeniu na terenyużytków rolnych (gruntów ornych)**,** wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej oraz usług niepublicznych o symbolu **Z560-MN,UN** (zał. nr 1/18a, 1/18b, 1/18c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 18, 19-K, 20-R,**
- **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**

c) w obrębie terenów oznaczonych symbolem I150 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz I151 RP o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych (gruntów ornych)**,** wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o symbolu **Z561a-RM** (zał. nr 1/19a, 1/19b, 1/19c) oraz ustala się:

- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 6-IOP, 18, 20-R,**
- **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**

d) w obrębie terenów oznaczonych symbolem I65 ZL o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny lasów, wyznacza się tereny lasów o symbolu **Z561b-ZL** (zał. nr 1/19a, 1/19b, 1/19c) oraz ustalasię:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 6-IOP, 18, 20-R,**
- **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**

8) **w miejscowości Polna**

a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami J70 RP o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych – gruntów ornych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej o symbolu **Z562-MN,U** (zał. nr 1/20a, 1/20b, 1/20c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 6-GKPd-9, 18, 20-R,**
- **dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – lokalną;**

b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami J179 RP-RB,RK o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych – gruntów ornych na obszarach ochrony kompleksów rolnych oraz na obszarach o szczególnych wartościach krajobrazowych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z563-MN** (zał. nr 1/21a, 1/21b, 1/21c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 6-GKPd-9, 19-K, 20-R, 26-AGL,**
- **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**

9) **w miejscowości Ptaszkowa:**

a) w obrębie terenów oznaczonych symbolem K33 RP-RT, o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych – gruntów ornych na obszarze ochrony (bezpieczeństwa) w otoczeniu stacji redukcyjno-pomiarowej gazu oraz K30 RP-RT o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych – gruntów ornych w strefie ochronnej (bezpieczeństwa) gazociągu wysokiego ciśnienia, wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej o symbolu **Z564a-PU** (zał. nr 1/22a, 1/22b, 1/22c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV: 1-OCHK, 2-ZK, 6-GKPd-9, 17-G1, 17-G, 18, 20-T, 26-AGL,**
- **dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – lokalną oraz drogi wewnętrzne;**

b) w obrębie terenów oznaczonych symbolem K30 RP-RT o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych – gruntów ornych w strefie ochronnej (bezpieczeństwa) gazociągu wysokiego ciśnienia oraz K31 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług niepublicznych o symbolu **Z564b-MN,UN** (zał. nr 1/22a, 1/22b, 1/22c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:1-OCHK, 2-ZK, 6-GKPd-9, 17-G, 18, 20-T, 26-AGL,**
- **dojazd poprzez drogę wewnętrzną;**

c) w obrębie terenów oznaczonych symbolem K33 RP-RT, o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych – gruntów ornych na obszarze ochrony (bezpieczeństwa) stacji redukcyjno-pomiarowej gazu wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolu **Z564c-KDW** (zał. nr 1/22a, 1/22b, 1/22c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV: 1-OCHK, 2-ZK, 6-GKPd-9, 17-G1 (obok stacji redukcyjno-pomiarowej gazu), 18, 20-T, 26-AGL,**

d) w obrębie terenów oznaczonych symbolem K207 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z565-MN** (zał. nr 1/23a, 1/23b, 1/23c) oraz ustala się:
- **szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV: 1-OCHK, 2-ZK, strefa SN, 18, 20-T, 26-AGL,**
- **dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową;**

10) **w miejscowości Siołkowa:** w obrębie terenów oznaczonych symbolem L60 RM, o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z566-MN** (zał. nr 1/24a, 1/24b, 1/24c) oraz ustala się:

- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, obok 17-G (gazociągu Wygoda - Grybów), 18, 20-R, 26-AGL,
- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – lokalną;

11) **w miejscowości Stara Wieś:**

a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami Ł15 RP o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych – gruntów ornych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług niepublicznych o symbolu **Z567-MN,UN** (zał. nr 1/25a, 1/25b, 1/25c) oraz ustala się:
- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 18, 20-R, 26-AGL,
- dojazd poprzez drogę wewnętrzną;

b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami Ł170 RP o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny użytków rolnych – gruntów ornych, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z568-MN** (zał. nr 1/26a, 1/26b, 1/26c) oraz ustala się:
- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 18, 20-R,
- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – lokalną;

c) w obrębie terenów oznaczonych symbolami Ł43 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz Ł4 UI dotychczasowym przeznaczeniu na tereny usług innych wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z569-MN** (zał. nr 1/27a, 1/27b, 1/27c) oraz ustala się:
- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 6-GKPd-9, 18, 20-R, 26-AGL,
- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową

d) w obrębie terenów oznaczonych symbolami Ł150 RM o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz Ł116 RD o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny do zalesienia wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **Z570-MN** (zał. nr 1/28a, 1/28b, 1/28c) oraz ustala się:
- szczególne warunki zagospodarowania w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV:2-ZK, 6-GKPd-9, 18, 19-K, 20-R,
- dojazd poprzez drogę publiczną (gminną) – dojazdową.

Rozdział 2.
Ustalenia dla poszczególnych kategorii terenów

§ 13.

1. **Wyznacza się tereny o symbolu MN** oraz **MN-W dla których ustala się:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (dla terenów o symbolu MN),
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach ochrony ekologicznej ujęć wody i innych urządzeń zw. z gospodarką wodną (dla terenów o symbolu MN-W);

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
b) zabudowa gospodarcza (garaże, pracownie przydomowe oraz inne obiekty gospodarcze),
c) obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe (place gier i zabaw, miejsca integracji społecznej),
d) zieleń urządzona,
e) wody powierzchniowe – naturalne (cieki, stawy oraz oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
f) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
g) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);

3) **wskaźniki zagospodarowania:**
a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min 35% pow. terenu inwestycji,
c) intensywność zabudowy – 0,01 - 0,5;

4) **zasady zagospodarowania przestrzennego (ustalenia ogólne)** – § 5 – § 11;

5) **zasady działalności inwestycyjnej:**
a) utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane, z możliwością działalności inwestycyjnej – dokonywania uzupełnień i przekształceń, tj. przeprowadzania remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków), oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących,

b) realizacja nowej zabudowy oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej winny być prowadzone zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

6) **zasady kompozycji przestrzennej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy poprzez przebudowę lub rozbudowę istniejących struktur przestrzennych oraz realizację nowych obiektów, w nawiązaniu do współczesnych lub historycznych uwarunkowań;
7) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy w formie struktur mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych;
8) **zasady kształtowania zabudowy** – § 14;
9) **zasady realizacji urządzeń infrastruktury technicznej** – § 15;
10) **zasady – obsługi komunikacyjnej, wyznaczania miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji, oraz zasady kształtowania linii zabudowy** – § 16;
11) **szczególne warunki zagospodarowania** – Dział IV (wg przyporządkowania określonego w § 12);
12) **ustalenia określone w § 13 ust. 1 dotyczą terenów:** Z543-MN; Z544-MN; Z546-MN do Z548-MN; Z551-MN; Z554-MN; Z555a-MN; Z556-MN; Z557-MN; Z558-MN-W; Z559-MN; Z563-MN; Z565-MN; Z566-MN; Z568-MN do Z570-MN.

2. **Wyznacza się tereny o symbolu MN,U, dla których ustala się:**
1) **przeznaczenie podstawowe:**
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa usługowa – usługi wielobranżowe;
2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
b) zabudowa gospodarcza (garaże, pracownie przydomowe oraz inne obiekty gospodarcze),
c) obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe (place gier i zabaw, miejsca integracji społecznej),
d) zieleń urządzona,
e) wody powierzchniowe – naturalne (cieki, stawy oraz oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
f) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
g) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);
3) **wskaźniki zagospodarowania:**
a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min 20% pow. terenu inwestycji,
c) intensywność zabudowy – 0,01 - 0,5;
4) **zasady zagospodarowania przestrzennego (ustalenia ogólne)** – § 5 – § 11;
5) **zasady działalności inwestycyjnej:**
a) utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane, z możliwością działalności inwestycyjnej – dokonywania uzupełnień i przekształceń, tj. przeprowadzania remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków), oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących,
b) realizacja nowej zabudowy oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej winny być prowadzone zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
6) **zasady kompozycji przestrzennej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej poprzez przebudowę lub rozbudowę istniejących struktur przestrzennych oraz realizację nowych obiektów, w nawiązaniu do współczesnych lub historycznych uwarunkowań;
7) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy w formie struktur mieszkaniowych i usługowych;
8) **zasady kształtowania zabudowy** – § 14;
9) **zasady realizacji urządzeń infrastruktury technicznej** – § 15;
10) **zasady – obsługi komunikacyjnej, wyznaczania miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji, oraz zasady kształtowania linii zabudowy** – § 16;
11) **szczególne warunki zagospodarowania** – Dział IV (wg przyporządkowania określonego w § 12);
12) **ustalenia określone w § 13 ust. 2 dotyczą terenu Z562-MN,U.**

3. **Wyznacza się tereny o symbolu MN,UN, dla których ustala się:**
1) **przeznaczenie podstawowe:**
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa usługowa – usługi wielobranżowe;
2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
b) zabudowa gospodarcza (garaże, pracownie przydomowe oraz inne obiekty gospodarcze),

c) obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe (place gier i zabaw, miejsca integracji społecznej),
d) zieleń urządzona,
e) wody powierzchniowe – naturalne (cieki, stawy oraz oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
f) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
g) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);

3) **wskaźniki zagospodarowania:**
a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min 20% pow. terenu inwestycji,
c) intensywność zabudowy – 0,01 - 0,5;

4) **zasady zagospodarowania przestrzennego (ustalenia ogólne)** – § 5 – § 11;

5) **zasady działalności inwestycyjnej:**
a) utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane, z możliwością działalności inwestycyjnej – dokonywania uzupełnień i przekształceń, tj. przeprowadzania remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków), oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących,
b) realizacja nowej zabudowy oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej winny być prowadzone zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

6) **zasady kompozycji przestrzennej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej poprzez przebudowę lub rozbudowę istniejących struktur przestrzennych oraz realizację nowych obiektów, w nawiązaniu do współczesnych lub historycznych uwarunkowań;

7) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy w formie struktur mieszkaniowych i usługowych;

8) **zasady kształtowania zabudowy** – § 14;

9) **zasady realizacji urządzeń infrastruktury technicznej** – § 15;

10) **zasady – obsługi komunikacyjnej, wyznaczania miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji, oraz zasady kształtowania linii zabudowy** – § 16;

11) **szczególne warunki zagospodarowania** – Dział IV (wg przyporządkowania określonego w § 12);

12) **ustalenia określone w § 13 ust. 3 dotyczą terenów:** Z545-MN,UN; Z560-MN,UN; Z564b-MN,UN; Z567-MN,UN.

4. **Wyznacza się tereny o symbolu MN,UTL, dla których ustala się:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa rekreacyjna – turystyczno-letniskowa;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna,
b) zabudowa gospodarcza (garaże, pracownie przydomowe oraz inne obiekty gospodarcze),
c) obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe (place gier i zabaw, miejsca integracji społecznej),
d) zieleń urządzona,
e) wody powierzchniowe – naturalne (cieki, stawy oraz oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
f) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
g) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);

3) **wskaźniki zagospodarowania:**
a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min 20% pow. terenu inwestycji,
c) intensywność zabudowy – 0,01 - 0,5;

4) **zasady zagospodarowania przestrzennego (ustalenia ogólne)** – § 5 – § 11;

5) **zasady działalności inwestycyjnej:**
a) utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane, z możliwością działalności inwestycyjnej– dokonywania uzupełnień i przekształceń, tj. przeprowadzania remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków), oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących,
b) realizacja nowej zabudowy oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej winny być prowadzone zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

6) **zasady kompozycji przestrzennej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej poprzez przebudowę lub rozbudowę istniejących struktur przestrzennych oraz realizację nowych obiektów, w nawiązaniu do współczesnych lub historycznych uwarunkowań;

7) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy w formie struktur mieszkaniowych i rekreacyjnych;
8) **zasady kształtowania zabudowy** – § 14;
9) **zasady realizacji urządzeń infrastruktury technicznej** – § 15;
10) **zasady – obsługi komunikacyjnej, wyznaczania miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji, oraz zasady kształtowania linii zabudowy** – § 16;
11) **szczególne warunki zagospodarowania** – Dział IV (wg przyporządkowania określonego w § 12);
12) **ustalenia określone w § 13 ust. 4 dotyczą terenów:** Z550-MN,UTL; Z553-MN,UTL.

5. **Wyznacza się tereny o symbolu PU, dla których ustala się:**
1) **przeznaczenie podstawowe:**
- zabudowa produkcyjno-usługowa;
2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) zabudowa techniczno-gospodarcza,
b) zieleń urządzona,
c) wody powierzchniowe – naturalne (cieki, stawy oraz oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
d) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
e) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);
3) **wskaźniki zagospodarowania terenów:**
a) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
b) intensywność zabudowy – 0,01 - 0,6,
c) powierzchnia biologicznie czynna – min 20% pow. terenu inwestycji;
4) **zasady zagospodarowania przestrzennego (ustalenia ogólne)** – § 5 – § 11;
5) **zasady działalności inwestycyjnej:**
a) utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane, z możliwością działalności inwestycyjnej– dokonywania uzupełnień i przekształceń, tj. przeprowadzania remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków), oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących,
b) realizacja nowej zabudowy oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej winny być prowadzone zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
6) **zasady kompozycji przestrzennej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej poprzez przebudowę lub rozbudowę istniejących struktur przestrzennych oraz realizację nowych obiektów, w nawiązaniu do historycznych lub współczesnych uwarunkowań;
7) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy w formie struktur zagrodowych;
8) **zasady kształtowania zabudowy** – § 14;
9) **zasady realizacji urządzeń infrastruktury technicznej** – § 15;
10) **zasady – obsługi komunikacyjnej, wyznaczania miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji, oraz zasady kształtowania linii zabudowy** – § 16;
11) **szczególne warunki zagospodarowania** – Dział IV (wg przyporządkowania określonego w § 12);
12) **ustalenia określone w § 13 ust. 7 dotyczą terenu Z564a-PU.**

6. **Wyznacza się tereny o symbolu RM, dla których ustala się:**
1) **przeznaczenie podstawowe:**
- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich – mieszkaniowa, garaże oraz nieuciążliwe obiekty i urządzenia służące gospodarce rolnej produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko-składowe, hodowlane, zw. z przetwórstwem rolno-spożywczym oraz obiekty i urządzenia zw. z agroturystyką **realizowane w obrębie istniejących oraz nowych działek zagrodowych** – w formie obiektów dobudowanych do budynków mieszkalnych lub w formie obiektów towarzyszących, wolnostojących;
2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) użytki rolne (sady, uprawy ogrodnicze, uprawy pod osłonami),
b) użytki zielone (łąki, pastwiska),
c) urządzenia sezonowe, zw. z rekreacją letnią i zimową (plaże trawiaste, rozbieralne wyciągi narciarskie),
d) trasy turystyczne (wędrówkowe, rowerowe, hippiczne), ścieżki dydaktyczne, punkty postojowe),
e) zalesienia i zadrzewienia,

f) wody powierzchniowe (naturalne – cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
g) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
h) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);

3) **wskaźniki zagospodarowania:**
a) powierzchnia zabudowy – max 30% pow. terenu inwestycji,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min 60% pow. terenu inwestycji,
c) intensywność zabudowy – 0,01 - 0,5;

4) **zasady zagospodarowania przestrzennego (ustalenia ogólne)** – § 5 – § 11;

5) **zasady działalności inwestycyjnej:**
a) utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane, z możliwością działalności inwestycyjnej– dokonywania uzupełnień i przekształceń, tj. przeprowadzania remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków), oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących,
b) realizacja nowej zabudowy oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej winny być prowadzone zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

6) **zasady kompozycji przestrzennej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej poprzez przebudowę lub rozbudowę istniejących struktur przestrzennych oraz realizację nowych obiektów, w nawiązaniu do historycznych lub współczesnych uwarunkowań;

7) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy w formie struktur zagrodowych;

8) **zasady kształtowania zabudowy** – § 14;

9) **zasady realizacji urządzeń infrastruktury technicznej** – § 15;

10) **zasady – obsługi komunikacyjnej, wyznaczania miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji, oraz zasady kształtowania linii zabudowy** – § 16;

11) **szczególne warunki zagospodarowania** – Dział IV (wg przyporządkowania określonego w § 12);

12) **ustalenia określone w § 13 ust. 8 dotyczą terenów:** Z549a-RM; Z561a-RM.

7. **Wyznacza się tereny o symbolu KDW, dla których ustala się:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**
- tereny komunikacji drogowej – drogi wewnętrzne

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) urządzenia konserwacyjne i zabezpieczające oraz związane z eksploatacją tras komunikacyjnych,
b) urządzenia budowlane zw. z obiektami budowlanymi, w tym urządzenia infrastruktury technicznej,
c) urządzenia komunikacji,
d) cieki naturalne oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych;

3) **parametry techniczne dróg KDW oraz linie zabudowy na terenach zabudowanych i niezabudowanych:**
a) szerokość jezdni – min 6,0 m,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 6,0 m - 10,0 m, z możliwością dostosowania do warunków lokalnych,
c) odległość zabudowy projektowanej od krawędzi jezdni – min 6,0 m.

8. **Wyznacza się tereny o symbolu ZL, dla których ustala się:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**
- tereny lasów;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) obiekty i urządzenia niezbędne do prowadzenia gospodarki leśnej oraz utrzymania form ochrony (szkółki leśne, leśniczówki, gajówki oraz inne obiekty i urządzenia zw. z gospodarką leśną),
b) urządzenia związane z formami ochrony środowiska,
c) cieki naturalne oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
d) urządzenia turystyczne (oznakowane trasy turystyczne, miejsca postojowe, biwakowe, zadaszenia),
e) urządzenia infrastruktury technicznej zw. z przeznaczeniem podstawowym,
f) urządzenia komunikacji zw. z przeznaczeniem podstawowym;

3) **wskaźniki zagospodarowania:**
- w dostosowaniu do przeznaczenia terenów i wymagań technologicznych;

4) **zasady zagospodarowania przestrzennego (ustalenia ogólne)** – § 5 – § 11;

5) **zasady działalności inwestycyjnej:**

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z nią związane, z możliwością działalności inwestycyjnej – dokonywania uzupełnień i przekształceń, tj. przeprowadzania remontów bieżących, kapitalnych, wymiany substancji budowlanej i innych przekształceń (m. in. rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków), oraz realizacji nowej zabudowy i urządzeń towarzyszących,
b) realizacja nowej zabudowy oraz zmiany w sposobie użytkowania zabudowy istniejącej winny być prowadzone zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

6) **zasady kompozycji przestrzennej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej poprzez przebudowę lub rozbudowę istniejących struktur przestrzennych oraz realizację nowych obiektów, w nawiązaniu do historycznych lub współczesnych uwarunkowań;
7) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy w formie struktur zw. z gospodarka leśną;
8) **zasady kształtowania zabudowy** – § 14;
9) **zasady realizacji urządzeń infrastruktury technicznej** – § 15;
10) **zasady – obsługi komunikacyjnej, wyznaczania miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji, oraz zasady kształtowania linii zabudowy** – § 16;
11) **szczególne warunki zagospodarowania** – Dział IV (wg przyporządkowania określonego w § 12);
12) **ustalenia określone w § 13 ust. 8 dotyczą terenu Z561b-ZL.**

9. **Wyznacza się tereny o symbolu RZ/RD, dla których ustala się:**
1) **przeznaczenie podstawowe:**
- tereny użytków zielonych – łąk i pastwisk z dopuszczeniem zalesienia;
2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) użytki rolne (grunty orne, sady),
b) zalesienia, zadrzewienia,
c) wody powierzchniowe (naturalne – cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
d) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów),
e) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe);
3) **wskaźniki zagospodarowania** – nie ustala się;
4) **zasady zagospodarowania przestrzennego (ustalenia ogólne)** – § 5 – § 11;
9) **zasady realizacji urządzeń infrastruktury technicznej** – § 15;
10) **zasady – obsługi komunikacyjnej** – § 16;
11) **szczególne warunki zagospodarowania** – Dział IV (wg przyporządkowania określonego w § 12);
12) **ustalenia określone w § 13 ust. 8 dotyczą terenu Z549b-RZ/RD**.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania zabudowy

§ 14.

1. **Dla zabudowy usługowej (usług wielobranżowych), ustala się:**
1) wysokość zabudowy – max 15 m oraz max 3 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe;
2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt.;
3) 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.

2. **Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej ustala się:**
1) wysokość zabudowy – max 12 m oraz max 3 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe, dopuszcza się utworzenie dodatkowej kondygnacji w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe;
2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt., ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu;
3) dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30^o - 45^o, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej.

3. **Dla zabudowy usług publicznych – ustala się:**
1) wysokość zabudowy – max 15 m oraz max 3 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe, dopuszcza się utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury obiektu budowlanego;

2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt., ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu;
3) dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 45°, w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących.

4. **Dla zabudowy usług niepublicznych – ustala się:**
1) wysokość zabudowy – max 12 m oraz max 2 kondygnacje nadziemne, w tym: poddasze użytkowe; dopuszcza się utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury obiektu budowlanego;
2) wysokość piwnic liczona do rzędnej posadzki parteru – max 1,2 m npt. ustalona jako średnia rzędnej przyległego terenu;
3) dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 35° - 55°w nawiązaniu do architektury tradycyjnej – z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych lub max 45°, w przypadku konieczności nawiązania do istniejącej zabudowy, wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących.

5. **Dla zabudowy rekreacyjnej – turystyczno-letniskowej (pensjonaty, domy mieszkalne z pokojami na wynajem, zabudowa letniskowa) ustala się:**
1) wysokość obiektów – max 12 m oraz max 3 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) dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 35° - 55°, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej.

6. **Dla zabudowy gospodarczej zw. z zabudową – mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, rekreacyjną, mieszkaniowo-rekreacyjną (garaże, przydomowe – warsztaty, pracownie, budynki gospodarcze itp.) ustala się:**
1) wysokość zabudowy – max 7 m oraz max 1 kondygnacja parterowa, bez poddasza użytkowego oraz piwnic,dopuszcza się utworzenie dodatkowej kondygnacji – bez zmiany kubatury obiektu budowlanego w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe;
2) bryła zwarta;
3) dachy spadziste, symetryczne – jednospadowe lub dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 12° - 55° 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 i przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących.

7. **Dla zabudowy gospodarczej zw. z zabudową usługową (garaże, warsztaty, pracownie, budynki gospodarcze, obiekty zaplecza itp.) oraz z gospodarką rolną i leśną – ustala się:**
1) wysokość zabudowy – max 9 m oraz max 1 kondygnacja parterowa, bez poddasza użytkowego oraz piwnic,dopuszcza się utworzenie dodatkowej kondygnacji – bez zmiany kubatury obiektu budowlanego w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe;
2) bryła zwarta;
3) dachy spadziste, symetryczne – jednospadowe lub dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych 12° - 55° 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 i przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy obiektach istniejących.

8. **Dla zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej (hale produkcyjne i usługowe) ustala się:**
1) wysokość zabudowy – 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) bryła zwarta;

4) dachy spadziste – jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych – max 45° w nawiązaniu do architektury tradycyjnej, z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych oraz przy realizacji zabudowy bezpośrednio przy zabudowie istniejącej;

9. **Dla zabudowy infrastruktury technicznej – budynków technicznych i pomocniczych, ustala się:**
   1) wysokość zabudowy – max 7 m oraz max 1 kondygnacja parterowa, bez podpiwniczenia oraz bez poddasza użytkowego;
   2) bryła zwarta;
   3) 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.

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 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.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym

§ 15.

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 i budowę nowych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, lokalne zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i budowę nowych systemów uzbrojenia terenów (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych i wodnych), w tym obiektów budowlanych, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, cieplnych, elektroenergetycznych (m. in. stacji transformatorowych) oraz 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 terenach rolnych oraz przejście sieciami infrastruktury technicznej przez tereny zainwestowane i nie zainwestowane – przeznaczone do zabudowy,
      c) remonty i odbudowę oraz realizację nowych urządzeń melioracji wodnych, a przy realizacji zabudowy zachowanie pasów ochronnych 5 m od rowów melioracyjnych,
      d) realizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów przeznaczeniem – podstawowym oraz dopuszczalnym.
2. **Ustala się zasady realizacji infrastruktury technicznej w układzie branżowym:**
   1) **zaopatrzenie w wodę** – z istniejącej sieci komunalnej lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń, lub realizacja indywidualnych ujęć wody;
   2) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – dla celów bytowych i grzewczych z istniejącej sieci lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
   3) **zaopatrzenie teletechniczne** – z istniejącej sieci lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń;
   4) **zaopatrzenie w gaz** – dla celów bytowych i grzewczych z istniejącej sieci lub poprzez jej przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń; obowiązuje utrzymanie stref ochronnych (bezpieczeństwa) istniejących i projektowanych gazociągów oraz pozostawienie w niezmienionym zakresie sposobu użytkowania terenów położonych w strefach ochronnych (bezpieczeństwa) gazociągów wysokiego ciśnienia;
   5) **zaopatrzenie w ciepło** – system ciepłowniczy indywidualny lub zbiorczy, z preferencjami dla paliw czystych ekologicznie (energii elektrycznej, lekkiego oleju opałowego, gazu ziemnego oraz innych, niekonwencjonalnych oraz odnawialnych źródeł energii);

6) **gospodarka ściekowa** – utylizacja i odprowadzenie ścieków do własnego, szczelnego, okresowo opróżnianego zbiornika, a po realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej – do sieci kanalizacji komunalnej lub do własnej, przydomowej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej;
7) **gospodarka odpadami** – segregacja i gromadzenie stałych odpadów komunalnych we właściwych pojemnikach oraz wywóz ich na ustalone wysypisko lub miejsce utylizacji – zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Grybów.

3. **Powiązania z układem zewnętrznym** – winny odbywać się poprzez podłączenie projektowanych elementów infrastruktury technicznej do istniejącego uzbrojenia oraz poprzez rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym

§ 16.

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 szerokości jezdni min 6 m;
   4) w pasach drogowych dopuszcza się urządzenia budowlane zw. z obiektami budowlanymi, w tym urządzenia infrastruktury technicznej (m.in. lokalizację sieci elektroenergetycznych).
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; warunkiem podłączenia nowych terenów osadniczych do dróg publicznych jest zapewnienie płynności ruchu po włączeniu dodatkowego strumienia ruchu z projektowanych obiektów – w miarę możliwości należy ograniczać liczbę projektowanych zjazdów poprzez wykorzystanie istniejących zjazdów lub drogi wewnętrzne.
3. **Ustala się zasady kształtowania linii zabudowy – uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu wg poniższego wyszczególnienia:**
   1) przy drogach publicznych – zbiorczych (powiatowych) na terenach niezabudowanych:
      - nieprzekraczalna linia zabudowy – min 20,0 m od krawędzi jezdni dla terenu: Z566-MN;
   2) **przy drogach publicznych – lokalnych (gminnych) na terenach zabudowanych:**
      - nieprzekraczalna linia zabudowy – min 6,0 m od krawędzi jezdni dla terenów: Z549a-RM; Z549b-RZ/RD; Z562-MN,U; Z564a-PU; Z566-MN;
   3) **przy drogach publicznych – lokalnych (gminnych) na terenach niezabudowanych:**
      - nieprzekraczalna linia zabudowy – min 15,0 m od krawędzi jezdni dla terenu Z568-MN;
   4) **przy drogach publicznych – dojazdowych (gminnych) na terenach niezabudowanych:**
      - nieprzekraczalna linia zabudowy – min 15,0 m od krawędzi jezdni dla terenów: Z548-MN; Z550-MN,UTL; Z552-MN; Z554-MN; Z556-MN; Z565-MN; Z569-MN;
   5) **przy drogach publicznych – dojazdowych (gminnych) na terenach zabudowanych:**
      - nieprzekraczalna linia zabudowy – min 6,0 m od krawędzi jezdni dla terenów: Z547-MN; Z549a-RM; 553-MN,UTL;
   6) **przy drogach wewnętrznych:**
      - nieprzekraczalna linia zabudowy – min 6,0 m od krawędzi jezdni dla terenów: Z543-MN; Z544-MN; Z545-MN,UN; Z546-MN; Z551-MN; Z548-MN; Z555-MN; Z557-MN; Z558-MN-W; Z559-MN;Z560-MN,UN; Z561a-RM; Z561b-ZL; Z563-MN; Z564a-PU; Z564-MN,UN; Z567-MN,UN.
4. **Ustala się zasady zapewnienia miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:**
   1) **na terenach zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej o symbolu MN:**
      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 mieszkaniowo-usługowej:
- dla mieszkańców: min 1 stałe miejsce parkingowe lub miejsce w garażu,
- dla klientów: min 2 miejsca parkingowe /każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży, w tym: min 1. miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) **na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej o symbolu MN,U i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług niepublicznych o symbolu MN,UN:**
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- min 1. miejsce na parkowanie pojazdów lub miejsce w garażu /1 budynek mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej:
- min 2. miejsca na parkowanie pojazdów /każde 100 m^2 pow. użytkowej, w tym: min1 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) **na terenach zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej oraz rekreacyjnej – turystyczno-letniskowej o symbolu MN,UTL:**
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 rekreacyjnej – turystyczno-letniskowej:
- min 2. miejsca parkingowe lub miejsca w garażu /1 budynek o funkcji turystyczno letniskowej, w tym: min 1. miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) **na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej o symbolu PU:**
- min 2. miejsca na parkowanie pojazdów /każde 100 m^2 pow. użytkowej, w tym: min 1. miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) **na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o symbolu RM:**
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w siedliskach zagrodowych:
- 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) dla zabudowy gospodarczej:
- min 1. miejsca parkingowe dla maszyn rolniczych;

6) **na terenach lasów o symbolu ZL:**
- min 1. miejsca parkingowe dla maszyn zw. z gospodarką leśną;

7) **na terenach użytków zielonych – łąk i pastwisk z dopuszczeniem zalesienia o symbolu RZ/RD:**
- dla potrzeb gospodarczych lub technicznych: min 1 miejsce na parkowanie pojazdów;

8) **na terenach, o których mowa w ust. 4 pkt. 1-7,** obowiązuje naziemny sposób realizacji miejsc na parkowanie pojazdów.

DZIAŁ IV.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE- SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
Rozdział 1.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach ochrony krajobrazu naturalnego

§ 17.

1. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 1-OCHK – Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:**
1) **obowiązuje** – spełnienie warunków wynikających z przepisów uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XVIII/299/12 z dnia 27 lutego 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 1194 z dnia 20 marca 2012 r.) ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XXXIV/578/13 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 3130 z dnia 24 kwietnia 2013 r.), w tym: zakazów, nakazów i ograniczeń, w szczególności warunków dotyczących czynnej ochrony ekosystemów w celu zachowania ich trwałości i zwiększania różnorodności biologicznej oraz ochrony wartości – przyrodniczych, kulturowych, historycznych i walorów krajobrazowych;
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.

2. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 2-ZK – obszaru pn. „Zielone Karpaty" (południowa cześć kraju o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych):**

1) **zakazuje się** – dewastacji środowiska przyrodniczego, w szczególności niszczenia naturalnych ciągów zieleni;
2) **nakazuje się** – ochronę powiązań ekologicznych z otaczającymi obszarami poprzez kształtowanie struktury zabudowy w sposób zachowujący drożność istniejących ciągów ekologicznych;
3) **dopuszcza się:**
   a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu,
   b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;
4) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

Rozdział 2.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach ochrony przyrody

§ 18.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu położonego w granicach obszarów nr 4-N2 Natura 2000 pn. Beskid Niski PLB 180002 (ustalenie dotyczy terenu Z550-MN,UTL (zał. nr 1/8a, 1/8b, 1/8c):

1) **zakazuje się:**
   a) działań (z wyjątkiem nadrzędnego interesu publicznego) mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w szczególności:
      - pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
      - wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
      - pogarszać integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;
   b) nielegalnego pozyskiwania zasobów środowiska oraz nielegalnego składowania wszelkich odpadów;
2) **nakazuje się** – pełne wyposażenie w urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i gospodarczych; 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:**
   a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu,
   b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;
4) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

Rozdział 3.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach ochrony zasobów środowiska

§ 19.

1. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach korytarzy ekologicznych:**
   - **nr 6-GKPd-9 krajowego, głównego, południowego (odcinek pn. Beskid Wyspowy – Dolina Dunajca),**
   - **nr 6-IOP regionalnego (rekomendowanego przez Instytut Ochrony Przyrody Państwowej Akademii Nauk),**
   - **nr 6-KEM – Korytarzy Ekologicznych Małopolski – II etap, w celu zachowania ciągłości wschodnio-europejskich obszarów przyrodniczych oraz umożliwienia migracji zwierząt w skali kontynentalnej i ich rekolonizację:**

1) **zakazuje się:**
   a) składowania, gromadzenia i przetwarzania substancji szkodliwych dla środowiska poza miejscami do tego celu wyznaczonych,
   b) stosowania środków ochrony roślin i niebezpiecznych ekologicznie sposobów nawożenia,
   c) likwidowania zadrzewień – śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
2) **nakazuje się:**
   a) **zachowanie strefy ochrony ekologicznej przed zabudową:**

- min 25 m od cieków wodnych w obrębie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- min 15 m od cieków wodnych poza Południowomałopolskim Obszarem Chronionego Krajobrazu,
- min 12 m od ściany lasu (drzewostanu);

b) **przeciwdziałanie degradacji funkcjonalnej korytarzy ekologicznych** w lokalizacjach i sposobie zagrażającym przerwaniem trasy korytarzy lub istotnym ograniczeniem ich drożności – poprzez wprowadzanie przepustów ekologicznych w obrębie nieruchomości położonych w korytarzach ekologicznych oraz w obrębie dróg przecinających korytarze ekologiczne;

3) **pasy ochronne przed zabudową, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 2, winny zapewnić:**
a) dostęp do cieków wodnych w ramach powszechnego korzystania z wód,
b) prowadzenie robót zw. z utrzymywaniem wód i ochroną przeciwpowodziową,
c) przestrzeń dla swobodnego spływu wód powodziowych,
d) utrzymanie i poprawę stanu ekosystemów wodnych i od wód zależnych,
e) ochronę otuliny ekologicznej cieków wodnych,
f) utrzymanie granicy rolno-leśnej;

4) **dopuszcza się:**
a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu,
b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;

5) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

2. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 7 – obszarów ochrony ekologicznej ujęć wody i innych urządzeń zw. z gospodarką wodną:**

1) **zakazuje się:**
a) prowadzenia działalności, oraz lokalizowania urządzeń, mogących powodować zanieczyszczenie ujęć wody i innych urządzeń związanych z gospodarką wodną,
b) składowania substancji szkodliwych – gromadzenia i przetwarzania odpadów;

2) **nakazuje się:**
a) zabezpieczenie urządzeń służących do poboru wody, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się do nich wód opadowych lub roztopowych,
b) wyposażenie terenów przeznaczonych do zabudowy w urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i gospodarczych; 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,
c) zachowanie obszarów ochrony ekologicznej w pasach 25 m od urządzeń – wolnych od zabudowy (powyższe ograniczenie dotyczy terenu Z558-MN-W);

3) **dopuszcza się:**
a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu,
b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;

4) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

3. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 8-GZWP – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 434„Dolina rzeki Białej Tarnowskiej”:**

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.

4. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 9 – obszarów źródliskowych, w obrębie stref ochrony ekologicznej w promieniu 25 m od źródeł:**

1) **zakazuje się:**
a) składowania i gromadzenia substancji szkodliwych dla środowiska,
b) likwidowania naturalnej otuliny biologicznej źródeł,
c) wprowadzania nowej zabudowy;

2) **nakazuje się** – w przypadku istniejącej zabudowy, pełne wyposażenie w urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i gospodarczych; 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:**
   a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu,
   b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;
4) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

Rozdział 4.
Obszary zagrożeń osuwiskowych i erozyjnych

§ 20.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach:

- nr 10 – obszarów o trudnych warunkach geologicznych o zasięgu ustalonym na podstawie danych historycznych i rzeźby terenów,
- nr 13 – obszarów zagrożonych erozją gleb, o zasięgu ustalonym na podstawie danych historycznych i rzeźby terenów:

1) **zakazuje się** – niszczenia urządzeń umożliwiających prawidłowy spływ wód z zagrożonych terenów oraz prowadzenia prac ziemnych polegających na: podcinaniu stoków, skarp, zestramianiu zboczy, dociążaniu stoków – poprzez budowę nasypów, tarasów ziemnych itp.;
2) **nakazuje się:**
   a) przy prowadzeniu wszelkiej działalności inwestycyjnej – dostosowanie rozwiązań projektowych do występujących zagrożeń,
   b) wykonanie prac zabezpieczających i ochronnych przed procesami osuwiskowymi, w szczególności w zakresie odprowadzania wód opadowych w obrębie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,.
   c) zabezpieczenie istniejących obiektów budowlanych przed skutkami procesów denudacyjnych, takimi jak: zmywy, spływy, obrywy, erozje, zapadliska, osuwiska – w dostosowaniu do warunków lokalnych,
   d) podłączenie terenów inwestycyjnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej – szczelne zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się na okres przejściowy, do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej lub do własnej, indywidualnej oczyszczalni ścieków – alternatywnie do oczyszczalni grupowej,
   e) inne, niezbędne działania ochronne przed procesami denudacyjnymi na zagrożonych terenach;
3) **dopuszcza się:**
   a) na terenach zainwestowanych oraz nie zainwestowanych – przeznaczonych do zabudowy, prowadzenie działalności remontowo-budowlanej, w tym remontów bieżących i kapitalnych, z możliwością rozbudowy, dobudowy, nadbudowy i przebudowy budynków oraz realizację nowych obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu) i komunikacji (dojść i dojazdów) – przy zastosowaniu rozwiązań projektowych uwzględniających występujące zagrożenia z dostosowaniem do lokalnych uwarunkowań geotechnicznych,
   b) działania rekultywacyjne w obrębie zagrożonych terenów, w tym realizację na tych terenach – obiektów budowlanych i urządzeń ochronnych przed procesami osuwiskowymi,
   c) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
4) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

Rozdział 5.
Strefy uciążliwości i ochronne (bezpieczeństwa)infrastruktury technicznej

§ 21.

1. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach stref ochronnych (bezpieczeństwa) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:**
   1) **obowiązuje** – dostosowanie zamierzeń inwestycyjnych do występujących zagrożeń oraz zachowanie stref ochronnych, kontrolowanych (bezpieczeństwa) sieci i urządzeń elektroenergetycznych przy realizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi z tego zakresu, w tym dla:
      a) linii napowietrznych średniego napięcia SN – min 7,5 m od osi linii w obu kierunkach,

b) linii kablowych średniego napięcia SN – min 1,5 m od osi linii w obu kierunkach,
c) linii napowietrznych niskiego napięcia nN – min 1,5 m od osi linii w obu kierunkach,
d) linii kablowych niskiego napięcia nN – min 1,0 m od osi linii w obu kierunkach,
e) stacji energetycznych SN/nN i rozdzielni SN – min 1,5 m od obrysu stacji.

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.

2. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie nr 17-G – strefy ochronnej, kontrolowanej (bezpieczeństwa) gazociągów wysokiego ciśnienia relacji Grybów -Nowy Sącz DN 200 PN 2,5 MPa oraz relacji Wygoda – Grybów DN 250 PN 6,3 MPa oraz relacji Grybów-Krynica DN 200 PN 2,5 MPa:**

1) **obowiązuje** – dostosowanie zamierzeń inwestycyjnych do występujących zagrożeń oraz zachowanie strefy ochronnej, kontrolowanej (bezpieczeństwa) wzdłuż gazociągów przy realizacji obiektów budowlanych; zgodnie z przepisami szczególnymi z tego zakresu – wg wykazu odległości podstawowych, w tym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – min 15 m od osi gazociągu (w obu kierunkach);

2) **dopuszcza się** – dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

3) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów, przy czym dla:
a) terenów Z564a-PU oraz Z564b-MN,UN w miejscowości Ptaszkowa ustala się linie rozgraniczające nie naruszające strefy ochronnej, kontrolowanej (bezpieczeństwa) w pasach 15 m od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Grybów - Nowy Sącz w obu kierunkach,
b) terenu Z566-MN w miejscowości Siołkowa ustala się linie rozgraniczające nie naruszające strefy ochronnej,kontrolowanej (bezpieczeństwa) w pasach 15 m od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Wygoda - Grybów w obu kierunkach.
c) terenu Z554-MN w miejscowości Kąclowa ustala się linie rozgraniczające nie naruszające strefy ochronnej, kontrolowanej (bezpieczeństwa) w pasach 15 m od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Grybów - Krynica w obu kierunkach.

3. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie nr 17-G1 – obszaru ochrony w otoczeniu stacji redukcyjno-pomiarowej gazu:**

1) **obowiązuje** – dostosowanie zamierzeń inwestycyjnych do występujących zagrożeń oraz zachowanie strefy ochronnej, kontrolowanej (bezpieczeństwa) przy stacji redukcyjno-pomiarowej gazu w zakresie realizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami szczególnymi z tego zakresu – wg wykazu odległości podstawowych, w tym dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej – min 12 m od terenu stacji gazowej;

2) **dopuszcza się** – dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

3) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów, w tym dla terenu Z564a-PU w miejscowości Ptaszkowa – zgodnie z przepisami odrębnymi –zachowanie strefy ochronnej (kontrolowanej) – min 12 m od stacji gazowej.

4. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w strefach uciążliwości drogi krajowej klasy GP (głównej ruchu przyspieszonego) nr 28, w granicach:**
- nr 17-KD(A) – strefy oddziaływań ekstremalnych,
- nr 17-KD(B) – strefy uciążliwości akustycznej:

1) **zakazuje się** – realizacji nowej zabudowy bez właściwych zabezpieczeń przed uciążliwym oddziaływaniem drogi nr 28;

2) **nakazuje się** – dostosowanie zamierzeń inwestycyjnych oraz sposobu użytkowania obiektów do występujących zagrożeń, tj. dostosowanie rozwiązań konstrukcyjno-technicznych projektowanej zabudowy do poziomu uciążliwego oddziaływania drogi krajowej nr 28, w szczególności budynki mieszkalne powinny być sytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w tym:
a) **w strefie oddziaływań ekstremalnych 17-KD(A) obejmującej pas ochronny:**

- o szerokości 25 m od krawędzi jezdni przy drodze publicznej (krajowej) klasy GP nr 28, w granicach pokrywających się z minimalną linią zabudowy w terenach niezabudowanych, obowiązującą dlatej drogi – obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w terenach niezabudowanych,w szczególności związanych ze stałym pobytem ludzi – wszelka działalność inwestycyjna w obrębie istniejących terenów zabudowanych i przeznaczonych pod inwestycje, wymaga spełnienia warunków ochrony akustycznej (zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu);

b) **w strefie uciążliwości akustycznej 17-KD(B) obejmującej pas ochronny:**

- o szerokości 60 m od krawędzi jezdni przy drodze publicznej (krajowej) klasy GP nr 28, w szczególności budynki mieszkalne związane ze stałym pobytem ludzi winny posiadać zabezpieczenia w celu utrzymania właściwych parametrów akustycznych, m.in. poprzez zwiększenie izolacyjności elementów budowlanych i odpowiednie rozplanowanie pomieszczeń;

3) **dopuszcza się:**

a) zmniejszenie pasów ochronnych przy zwiększeniu wymagań konstrukcyjnych budynków w celu zniwelowania uciążliwości komunikacyjnej – w dostosowaniu do wymagań wynikających z przepisów odrębnych o drogach publicznych,

b) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

4) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach funkcjonalnych – strategicznych

§ 22.

1. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 18 – obszarów koncentracji osadnictwa (w sąsiedztwie istniejących zespołów zabudowy):**

1) **nakazuje się:**

a) nawiązanie funkcjonalno-przestrzenne do historycznych zespołów osadniczych poprzez dostosowanie nowej zabudowy do lokalnej-tradycyjnej lub współczesnej struktury miejscowości,

b) wyposażenie terenów inwestycyjnych w pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji;

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.

2. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w granicach nr 19-K – obszarów ochrony krajobrazu lokalnych stoków:**

1) **nakazuje się** – nawiązanie formą zabudowy do architektury tradycyjnej wg ustaleń określonych w § 14 ust.2;

2) **dopuszcza się:**

a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu,

b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;

3) **ogranicza się:**

a) działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów,

b) gabaryty zabudowy – wg ustaleń określonych w § 22 ust. 2 pkt 4-5;

4) **zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz rekreacyjnej – turystyczno-letniskowej:**

a) max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy – max 10,5 m,

c) pochylenie dachów 30^{o} – 45^{o},

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

5) **zasady kształtowania zabudowy gospodarczej, technicznej oraz garaży:**

a) max 1 kondygnacja nadziemna, bez poddasza użytkowego,

b) wysokość zabudowy – max 7,0 m,

c) dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 12^{o} – 45^{o}, z możliwością dostosowania do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych,

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

3. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 20-R – obszaru funkcjonalnego rolnictwa i osadnictwa w północnej części Gminy Grybów:**
   1) **nakazuje się:**
      a) kształtowanie struktury przestrzennej obszaru – poprzez rozwój systemów osadnictwa w oparciu o istniejące – tradycyjne lub współczesne układy przestrzenne,
      b) kształtowanie struktury funkcjonalnej obszaru – poprzez wprowadzanie terenów o przeznaczeniu nie naruszającym głównych funkcji obszaru 20-R (rolnictwa i osadnictwa),
      c) rozwój infrastruktury technicznej i komunikacji – poprzez realizację pełnego zakresu infrastruktury technicznej z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
   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.

4. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 20-T – obszaru funkcjonalnego rolnictwa, osadnictwa i rekreacji w południowej części Gminy Grybów:**
   1) **nakazuje się:**
      a) kształtowanie struktury przestrzennej obszaru – poprzez rozwój systemów osadnictwa w oparciu o istniejące– tradycyjne lub współczesne układy przestrzenne,
      b) kształtowanie struktury funkcjonalnej obszaru – poprzez wprowadzanie terenów o przeznaczeniu nie naruszającym głównych funkcji obszaru 20-T (rolnictwa, osadnictwa i rekreacji),
      c) rozwój infrastruktury technicznej i komunikacji – poprzez realizację pełnego zakresu infrastruktury technicznej z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
   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.

5. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 23 – obszarów kontrolowanej urbanizacji:**
   1) **nakazuje się – kształtowanie pierzei drogowych o funkcji mieszkaniowo-usługowej wyznaczających przestrzeń publiczną w formie wnętrz urbanistycznych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych planem, poprzez spełnienie warunków:**
      a) stosowanie jednolitej, równoległej do traktów komunikacyjnych linii zabudowy na terenach koncentracji osadniczych o zwartej zabudowie – w dostosowaniu do warunków lokalnych,
      b) stosowanie zmiennej linii zabudowy na terenach o rozproszonej zabudowie – w dostosowaniu do warunków lokalnych,
      c) dostosowanie projektowanej zabudowy do linii zabudowy, jaką tworzy większość budynków usytuowanych wzdłuż dróg, w sytuacji dopełniania istniejącej zabudowy poprzez tzw. zabudowę uzupełniającą – plombową;
   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.

6. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 26-AGL – obszarów aglomeracji, w tym spełnienie ograniczeń w korzystaniu z wód regionu wodnego górnej Wisły w zakresie gospodarki ściekowej na obszarach:**

- „Aglomeracji Grybów” powołanej uchwałą Nr VI/65/15 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 lutego 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 1313) z oczyszczalniami ścieków sanitarnych w miejscowościach Ptaszkowa i Kąclowa (obejmującą m.in. część terenów miejscowości: Kąclowa, Binczarowa, Florynka, Ptaszkowa, Cieniawa),
- „Aglomeracji Grybów - Stróże” powołanej uchwałą Nr VI/66/15 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 lutego 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 1314) z oczyszczalnią ścieków sanitarnych miejscowości Stróże (obejmującą m.in. część terenów miejscowości: Gródek oraz Krużlowa Niżna):

1) **obowiązuje zakaz:**
   a) wprowadzania do ziemi ścieków z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych,
   b) realizacji oczyszczalni ścieków opartych na rozsączkowaniu ścieków;
2) **dopuszcza się:**
   a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu,
   b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;
3) **ogranicza się** – działalność inwestycyjną do działań nie naruszających ustalonego planem przeznaczenia terenów.

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

§ 23.

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

§ 24.

Ustala się wysokość stawek służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) **stawkę o wysokości 20% dla terenów o symbolu:**
   a) PU – zabudowy produkcyjno usługowej,
   b) KDW – dróg wewnętrznych;
2) **stawkę o wysokości 15% dla terenów o symbolu:**
   a) MN,UN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług niepublicznych,
   b) MN,U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
3) **stawkę o wysokości 10% dla terenów o symbolu:**
   a) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MN-W – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach ochrony ekologicznej ujęć wody oraz innych urządzeń zw. z gospodarką wodną,
   c) MN,UTL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej – turystyczno-letniskowej.

DZIAŁ VI.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grybów.

§ 26.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, 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 nr 1 do tej uchwały – w układzie sekcji od numerów: 1/1a, 1/1b, 1/1c do numerów: 1/28a, 1/28b, 1/28c.

§ 27.

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 Grybów.

Przewodniczący Rady Gminy
Grybów

Jacek Ziębiec

Uzasadnienie

1.Uchwalenie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów, zwanego dalej „planem", ma na celu realizację potrzeb społecznych oraz stworzenie podstaw do racjonalnego gospodarowania przestrzenią terenów objętych tą zmianą.

2.Prace dotyczące przedmiotowego planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.), stosownie do uchwały Nr XXXIII/322/2018 r. Rady Gminy Grybów z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów.

3.Procedura sporządzania miejscowego planu została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1945 z późn. zm), w sposób przewidziany w ww. ustawie.

4. **Przedmiotowa zmiana planu spełnia wymagania art. 1 ust. 2 ustawy – ponieważ:**

1) **spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury –** poprzez ustalenia planu uwzględniające główne kierunki polityki przestrzennej Gminy Grybów wyrażone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów przyjętego uchwałą Nr XIV/94/99 Rady Gminy Grybów z dnia 29 grudnia 1999 r. - w sposób nie naruszający ustaleń tego Studium, stanowiąc dopełnienie tej polityki poprzez określenie ogólnych i szczegółowych zasad oraz warunków zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości **– w dostosowaniu do skali planu,** przy czym:

a) **zastosowano zasady zagospodarowania przestrzennego dostosowane do waloryzacji przyrodniczo krajobrazowej Gminy Grybów -** w obrębie 3 głównych stref funkcjonalnych:
- z dostosowaniem do aktualnego stanu zainwestowania terenów,

- z zastosowaniem zróżnicowanych rygorów architektonicznych;

w strefie 1 - górskiej, przyrodniczo-leśnej w zakresie:

- zastosowania zaostrzonych rygorów architektonicznych oraz ochrony wysokich walorów widokowo-krajobrazowych w obrębie nie zalesionych stoków w paśmie Jodłowa Góra – Rosochata;

w strefie 2 - pogórzy, rolno-zadrzewieniowej, lokalnie osadniczej w zakresie:

- ochrony lokalnych dominant krajobrazowych (wierzchowin) przed zabudową,

- ograniczenia rozwoju osadnictwa w obrębie przysiółków położonych na trudno dostępnych stokach, w niszach źródłowych, wzdłuż cieków wodnych, na stokach czynnych procesów erozyjno -osuwiskowych,

- zaostrzonych rygorów kształtowania architektury w obrębie eksponowanych w krajobrazie grzbietów i wierzchowin,

- zachowania ciągłej strefy ekologicznej wzdłuż rzek i potoków;

3w strefie 3 - dolin, osadniczej w zakresie:

- zachowania strefy ekologicznej rzeki Białej i jej dopływów, obejmującej koryta cieków wodnych wraz z otuliną biologiczną oraz ciągów naturalnego przewietrzania inwersyjnych dolin,

- w kształtowaniu zabudowy – tworzenia szczelin ekologicznych poprzecznych w stosunku do doliny rzeki Białej dla powiązania istniejących struktur przyrodniczych;

b) **uwzględniono regionalne zasady urbanistyczno-architektoniczne** poprzez nawiązanie do tradycyjnego systemu zabudowy występującej w Gminie Grybów oraz w sąsiedztwie nieruchomości objętych zmianą w poszczególnych miejscowościach Gminy, w szczególności w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ustalenia planu w tym zakresie określają m.in. wysokość zabudowy (budynków i budowli), wskaźniki wykorzystania terenów, zasady obsługi komunikacyjnej, sposób realizacji: parkingów, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej oraz linie zabudowy;

2) **uwzględnia istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe (§6 - §11) poprzez ustalenia planem:**

a) tradycyjnych zasad kompozycji zabudowy, w tym:

- zagospodarowania przestrzennego i linii zabudowy,

- wskaźników wykorzystania (zagospodarowania) terenów;

b) tradycyjnych (regionalnych) zasad kształtowania zabudowy, w tym:

- skali zabudowy (parametrów zabudowy),

- form zabudowy (detalu architektonicznego) i materiałów budowlanych, które zapewniają harmonijne powiązanie nowej zabudowy z otoczeniem (zabudową istniejącą i krajobrazem);

c) wymagań architektonicznych i krajobrazowych, zasad kształtowania zabudowy na terenach zainwestowanych i niezainwestowanych, w tym głównych cech architektury tradycyjnej, kształtowania zieleni urządzonej, zasad scalania i podziału nieruchomości oraz zasad podziału nieruchomości;

3) **spełnia wymagania ochrony środowiska (§7) – poprzez:**

a) **ustalenie warunków gospodarowania i ochrony podstawowych komponentów środowiska:**

- zakaz 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,

- zakaz (z wyjątkiem nadrzędnego interesu publicznego) działań, mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów Natura 2000, ustanowionych na obszarze gminy Grybów;

b) **ustalenia racjonalnego gospodarowania wodami – poprzez:**

- zakaz realizacji indywidualnych systemów zagospodarowania ścieków w postaci indywidualnych oczyszczalni ścieków opartych na rozsączkowaniu ścieków na terenach położonych w granicach aglomeracji,

- **zabezpieczenie drożności korytarzy ekologicznych terenów nadbrzeżnych rzek, potoków oraz terenów leśnych, w szczególności zachowanie pasów ochronnych o szerokości co najmniej:**

- 25 m od granicy skarp brzegowych – wolnych od zabudowy na terenach położonychw obrębie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- 15 m od granicy skarp brzegowych – wolnych od zabudowy na terenach położonych poza Południowomałopolskim Obszarem Chronionego Krajobrazu,

- min 12 m od ściany lasu (drzewostanu);

c) **ochronę użytków rolnych, która została zapewniona poprzez ustalenie właściwego wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania:**

- zachowując właściwe proporcje pomiędzy wskaźnikami powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,'

- poprzez nienaruszenie zwartych kompleksów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych gleb;

d) **ochronę użytków leśnych,** która została zapewniona poprzez nienaruszanie kompleksów leśnych i zadrzewień;

4) **spełnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§9) – poprzez:**

a) ustalenia zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do historycznego dziedzictwa kulturowego (architektury regionalnej),

b) nienaruszanie obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz dóbr kultury współczesnej;

5) **spełnia wymagania:**

a) **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** – poprzez wprowadzenie zasad ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi oraz objęcie zmianą terenów o korzystnych warunkach budowlanych, oraz poprzez szczegółowe ustalenia dla terenów położonych na obszarach o mniej korzystnych warunkach budowlanych (§7 ust. 2, §20 ust. 1);

b) **potrzeb osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów dla osób niepełnosprawnych zaopatrzonych w kartę parkingową (§16 ust.4);

6) **uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez:**

a) sporządzenie prognozy skutków finansowych realizacji planu,

b) lokalizację nowej zabudowy na obszarach częściowo zabudowanych i uzbrojonych, na zasadzie sąsiedztwa ze strukturami osadniczymi o podobnym przeznaczeniu, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz pośrednim – poprzez drogi wewnętrzne;

7) **uwzględnia prawo własności – poprzez:**

a) nienaruszenie prawa własności terenów objętych planem,

b) ustalenia planu sformułowane w sposób zapobiegający ingerencji w prawo własności terenów sąsiadujących z przedmiotowymi nieruchomościami;

8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez ustalenia, które nie pozostają w sprzeczności w ww. potrzebami (w trakcie procedury planistycznej organy wojskowe oraz odpowiedzialne za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa nie zgłaszały wniosków i uwag, oraz uzgodniły pozytywnie projekt planu);

9)uwzględnia potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenia nie tworzące przeszkód w realizacji interesu publicznego, m.in. w realizacji dróg publicznych oraz w utrzymaniu dotychczas obowiązujących zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej stanowiącej cel publiczny;

10)uwzględnia potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szeroko pasmowych – poprzez ustalenia nie tworzące przeszkód w realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. łączności publicznej (inwestycji telekomunikacyjnych) - §15;

11)zgodnie z przepisami, zapewniony został udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – poprzez stosowne komunikaty prasowe,internetowe i obwieszczenia oraz zapewniono możliwość:

a) zgłaszania wniosków – przed oraz po wszczęciu procedury planistycznej,

b) zgłaszania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko poprzez wyłożenie ww. dokumentów do publicznego wglądu,

c) wzięcia udziału w dyskusji publicznej z możliwością wnoszenia uwag oraz z prawem do uzyskania wyjaśnień;

- czynności powyższe wykazano w dokumentacji planistycznej;

12)zachowuje jawność i przejrzystość procedur planistycznych – poprzez rozpowszechnienie za pomocą prasy, obwieszczeń, środków komunikacji elektronicznej oraz prawo do bezpośrednich kontaktów z właściwymi służbami Urzędu Gminy i możliwość udziału w Sesji Rady Gminy Grybów – osób zainteresowanych;

- czynności powyższe wykazano w dokumentacji planistycznej;

13)uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia umożliwiające realizację komunalnego systemu wodociągowego lub zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego; w ustaleniach planu zakazuje się działań mogących pogorszyć jakość wody, w tym m.in. wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do ziemi (na obszarze aglomeracji) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów

i zbiorników ścieków.

5.Realizując przepis art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ sporządzający plan – ustalając przeznaczenie terenów objętych planem oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, **wyważył interes publiczny i interesy prywatne dotyczące:**

1) ochrony obecnego stanu zagospodarowania terenów oraz w odniesieniu do planowanych zmian w ich zagospodarowaniu oraz w sprawie ochrony interesu osób trzecich – do ww. zagadnień uwag nie zgłoszono;

2)analizy ekonomicznej, która przedstawione została w formie wniosków z prognozy skutków finansowych sporządzonej do planu,

3)analizy środowiskowej, która zawarta została w sporządzonych na potrzeby planu – prognozie oddziaływania na środowisko, opracowaniu ekofizjograficznym oraz odrębnej analizie procesów osuwiskowych na obszarze gminy wprowadzonej do bazy SOPO w postaci 35 zaktualizowanych i zweryfikowanych Kart Rejestracyjnych Osuwisk.

6.Analiz społecznych na potrzeby planu – jako odrębnych opracowań – nie sporządzano ze względu na zakres zmian ograniczony do konkretnych terenów na gruntach prywatnych, które zapewniają możliwość spełnienia warunków prawa budowlanego i ochrony środowiska przy realizacji inwestycji.

7.Realizując obowiązek wynikający z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – odnoszący się do uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni – organ sporządzający plan:

1) zachował zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniając minimalizowanie indywidualnej transportochłonności układu przestrzennego oraz poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obrębie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub w obrębie przysiółków;

2)lokalizował nową zabudowę z zabezpieczeniem możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego lub poprzez dojazd indywidualny;

3)zastosował rozwiązania przestrzenne nie utrudniające ruchu pieszego i rowerowego;

4) przyjął lokalizację nowej zabudowy na terenach charakteryzujących się dobrą dostępnością do dróg publicznych – umożliwiając zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków poprzez rozwiązania indywidualne oraz możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz ziemny.

8.W odniesieniu do przepisów zawartych w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w zakresie art. 15 ust. 1 pkt 2 – zachowano zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy – uchwalonej uchwałą **Nr XXVIII/271/2017 Rady Gminy Grybów** w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Grybów oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

2) w zakresie art. 15 ust. 1 pkt 3 – stanowiącego o obowiązku określenia wpływu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy – wpływ zmiany planu na finanse publiczne został wykazany, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sporządzonej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

9. W trakcie opracowywania planu, przeprowadzono procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w zakresie zawartym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

10.W związku z koniecznością udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko i przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do publicznego wglądu.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w Gazecie Wyborczej **z dnia 6 sierpnia**

2019 r. Obwieszczenie w w/w sprawie umieszczone było **w dniu 2 sierpnia 2019 r.** na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Grybów oraz w BIP.

W obydwu obwieszczeniach zostały zawarte informacje o terminie i miejscu wyłożenia oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także o terminach składania uwag do obydwu ww. dokumentów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu **od dnia 15 sierpnia 2019 r. do dnia 6 września 2019 r.,** w ramach którego wyznaczono na dzień **21 sierpnia 2019 r.** publiczną dyskusję nad przyjętymi w tych dokumentach rozwiązaniami. Na w/w dyskusję, poza Wykonawcą planu oraz reprezentantami Urzędu Gminy Grybów, nie przybyli zainteresowani mieszkańcy Gminy – zostali oni poinformowani o przyjętych rozwiązaniach na etapie przygotowania projektu planu do uzyskania uzgodnień i opinii od właściwych w tym zakresie instytucji.

Uwagi do ww. dokumentów można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 23 września 2019 r. – przy czym w terminie ustawowym – do projektu planu nie złożono uwag.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **Wójt Gminy Grybów przedłożył Radzie Gminy Grybów** projekt uchwały w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów – w zakresie objętym tą zmianą – wraz z projektem załączników do tej uchwały, którymi są:

- załącznik Nr 1 – rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:2000 w układzie sekcyjnym,
- załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Grybów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Grybów w sprawie uwag do projektu planu.