**UCHWAŁA NR XXVIII/282/2021**
**RADY GMINY GRYBÓW**

z dnia 22 czerwca 2021 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 2020 r. poz. 713 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 2021 r. poz. 741 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 z późn. zm.) oraz art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461), Rada Gminy 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 roku – w granicach opracowania oraz uchwala co następuje:

**Rada Gminy Grybów uchwala co następuje:**

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

**§ 1.**

1. Stosownie do uchwały Nr IX/94/2019 Rady Gminy Grybów z dnia 12 września 2019 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. Woj. Małopolskiego z dnia 3 lipca 2008 r. Nr 454, poz. 2917 z późn. zm.).
2. Treść niniejszej uchwały stanowi tekst planu.
3. **Załącznikami do niniejszej uchwały są:**
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000 w układzie sekcyjnym;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741z późn. zm.).
4. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy dla terenu nieruchomości położonego w Gminie Grybów, w miejscowości Krużlowa Niżna, o łącznej powierzchni 0,09 ha, w zakresie umożliwienia jego wykorzystania na cele usługowe oraz zamieszkania zbiorowego.
5. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1, uchwala się w granicach określonych na rysunku planu w zakresie określonym w § 2 oraz na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 – zgodnie z poniższym: w miejscowości Krużlowa Niżna, w obrębie terenu oznaczonego symbolami H58 MN,UN o dotychczasowym przeznaczeniu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług niepublicznych, wyznacza się tereny usługowe oraz zamieszkania zbiorowego o symbolu **Z678-U,MZ (zał. nr 1/1a, 1/1b, 1/1c).**

**§ 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 2021 r. poz. 741 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, w tym krajobrazów kulturowych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4., **z wyjątkiem – nie występujących w granicach objętych planem:**

1) zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) terenów górniczych;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów zagrożonych osuwiskami;

4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych podtopieniem;

5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. **Plan określa następujące elementy, o których mowa w art. 15. ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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;

5) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; **z wyjątkiem – nie odnoszących się do terenów objętych planem:**

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic 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) granic 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) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$;

7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;

9) granic 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) granic 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 terenu objętego planem miejscowym;

4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ich oznaczenia;

5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego;

6) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

7) oznaczenia informacyjne dotyczące aktualnie obowiązującego planu dla terenów znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu terenów objętych planem;
**z wyjątkiem – nie występujących w granicach objętych planem:**

1) zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) terenów górniczych;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów zagrożonych osuwiskami;

4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych podtopieniem;

5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## Rozdział 2.
## System notacji planu

### § 3.

1. **Teren objęty 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. **Terenowi objętemu 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 TERENU, **z wykorzystaniem symboli literowych w kategorii U,MZ – tereny usługowe oraz zamieszkania zbiorowego;**

4) DZIAŁ IV. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) **na obszarach ochrony przyrody i krajobrazu naturalnego:**

- w granicach nr 1-OCHK Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- w granicach nr 2-ZK – obszaru Zielone Karpaty;

b) **na obszarach funkcjonalnych – strategicznych:**

- w granicach nr 18 obszarów koncentracji osadnictwa,

- w granicach nr 20-R obszaru funkcjonalnego rolnictwa,

- w granicach nr 26-AGL 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) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub zespół nieruchomości o określonym przeznaczeniu, lub określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony odpowiednim numerem i symbolem;

9) **cechach zabudowy i zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

10) **wskaźnikach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) **działce budowlanej, działkach sąsiednich** – należy przez to rozumieć nieruchomości, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) **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;

13) **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;

14) **wysokość zabudowy"** – należy przez to rozumieć:

a) **wysokość budynków** mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) – do poziomu najwyżej położonego punktu tego budynku – bez uwzględniania kominów, z zastrzeżeniem przepisów ustawy Prawo lotnicze;

b) **wysokość, innych niż budynki, obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) **–** do najwyżej położonego punktu tego obiektu;

15) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

16) **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;

17) **usługach niepublicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze komercyjnym, nie wymienione w § 4 ust. 1 pkt 16, w tym: handlu, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, gastronomii, ośrodki konferencyjne, odnowy biologicznej, domy weselne oraz inne usługi o podobnym charakterze;

18) **usługach wielobranżowych lub usługach** – należy przez to rozumieć usługi publiczne, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16 usługi niepubliczne, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 17 oraz usługi turystyczne (motele, hotele, domy wczasowe i inne ośrodki rekreacyjne z zapleczem obsługi ruchu turystycznego);

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) **środowisku, ochronie środowiska** – należy przez to rozumieć znaczenie określone w przepisach prawa ochrony środowiska;

22) **krajobrazie** – należy przez to rozumieć przestrzeń, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

23) **cechach krajobrazu –** należy przez to rozumieć elementy przyrodnicze i kulturowe i ich zależności względem siebie;

24) **walorach krajobrazowych** – należy przez to rozumieć cechy krajobrazu określonego obszaru o szczególnych wartościach – przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, ruralistycznych lub estetyczno-widokowych;

25) **krajobrazie naturalnym** – należy przez to rozumieć przestrzeń ukształtowaną wyłącznie w wyniku działania czynników naturalnych;

26) **krajobrazie kulturowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń określoną w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

27) **ochronie krajobrazu** – należy przez to rozumieć działania na rzecz zachowania i utrzymywania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu;

28) **regionie** – należy przez to rozumieć obszar charakteryzujący się odrębnością w stosunku do obszarów sąsiednich odróżniający się od terenów przyległych określonymi cechami naturalnymi lub nabytymi, m.in. będącymi rezultatem działalności człowieka;

29) **zasadach regionalnych w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć określone w niniejszym planie zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i obowiązujące wskaźniki zagospodarowania terenów nawiązujące w niektórych elementach do regionalnych uwarunkowań historycznych;

30) **regionalnej architekturze historycznej** – należy przez to rozumieć obiekty architektoniczne powstałe w okresie przed 1945 r., w tym wpisane do rejestru i ewidencji zabytków i podlegające ochronie prawnej charakterystyczną dla regionu nowosądeckiego i gminy Grybów – w zakresie formy, funkcji i rozwiązań materiałowych;

31) **architekturze współczesnej** – należy przez to rozumieć architekturę powstałą w okresie po 1945 r. do czasów współczesnych;

32) **architekturze współczesnej – tradycyjnej**, należy przez to rozumieć architekturę współczesną nawiązującą w niektórych elementach do regionalnej zabudowy historycznej, w tym: obiekty murowane, tynkowane w kolorach jasnych z widocznymi elementami drewnianymi konstrukcji, okładzinami z kamienia lub drewna, o dachach spadzistych, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w kolorach ciemnych;

33) **architekturze współczesnej – nietradycyjnej**, należy przez to rozumieć architekturę współczesną ukształtowaną bez nawiązań do cech regionalnej architektury historycznej, w tym obiekty o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym oraz o wynikających z ich funkcji – odmiennej skali i formie zabudowy (np. obiekty sportowe o dachach – płaskich lub jednospadowych, lub innych, nietypowych);

34) **detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć część dzieła architektonicznego lub element dekoracyjny stanowiący integralną część obiektu budowlanego, posiadający wartość ozdobną lub użytkową;

35) **cechach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć w szczególności usytuowanie linii zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy oraz powierzchnię biologicznie czynną;

36) **cechach zabudowy** – należy przez to rozumieć sposób usytuowania i formę architektoniczną obiektów budowlanych (m.in. gabaryty obiektów, system konstrukcji, układ funkcjonalny obiektów, materiał ścian i dachów, kolorystykę dachów i elewacji, detale architektoniczne);

37) **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;

38) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w § 4, ust. 1 pkt 37 oraz wymienioną w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem działalności inwestycyjnej z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;

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

## DZIAŁ II.
## USTALENIA OGÓLNE- ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
### Rozdział 1.
### Ogólne zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej

**§ 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 ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 6.**

1. **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zachowanie spójności przestrzenno-kompozycyjnej nowej zabudowy z uwzględnieniem przeznaczenia terenów i funkcji obiektów:
   1) **kontynuację regionalnych cech krajobrazu – tradycyjnych zasad kompozycji zabudowy w zakresie:**
      a) zagospodarowania przestrzennego – § 6 ust. 2,
      b) scalania i podziału nieruchomości – § 11,
      c) wskaźników zagospodarowania terenów – § 12;
      d) linii zabudowy – § 15, ust. 4,
      e) kształtowania zieleni – § 8;
   2) **kontynuację regionalnych cech zabudowy – tradycyjnych zasad kształtowania zabudowy wg § 13:**
      a) skali zabudowy (parametrów zabudowy) – w odniesieniu do poszczególnych funkcji,
      b) form zabudowy, detalu architektonicznego i materiałów budowlanych.
2. **Zasady działalności inwestycyjnej:**
   1) **zasady tworzenia nowych cech krajobrazu w nawiązaniu do lokalnych cech zespołów zabudowy:**
      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,
      c) przy zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza się dostosowanie wskaźników zagospodarowania terenów do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych – przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej zabudowy;
   2) **zasady sytuowania zabudowy w stosunku do granic przyległych nieruchomości:**dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości niemniejszej niż 1,5 m od tej granicy – przy uwzględnieniu pozostałych warunków zawartych w ww. przepisach.
3. **Zasady tworzenia nowych cech zabudowy w nawiązaniu do lokalnych cech obiektów architektonicznych o funkcji usługowej, zamieszkania zbiorowego oraz do istniejącej zabudowy:**
   1) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy – § 13;

2) przy kształtowaniu zabudowy dopuszcza się:

a) dostosowanie wysokości zabudowy do warunków lokalnych – w przypadku działań inwestycyjnych w obrębie zabudowy istniejącej, konieczności nawiązania do występujących spadków dachu i wysokości zabudowyusytuowanej na działce planowanego zamierzenia inwestycyjnego lub działkach sąsiednich oraz do szczególnych warunków technologicznych i użytkowych,

b) utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe – bez zmiany kubatury obiektu budowlanego;

c) stosowanie dużych przeszkleń ścian zewnętrznych.

## Rozdział 2.
## 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 korzystania z wód Regionu Wodnego Górnej Wisły w zakresie gospodarki ściekowej – wg zasad wskazanych w §17 ust. 3;

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 emisjęsubstancji 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;

2) **utrzymanie właściwego klimatu akustycznego –** stosowanie urządzeń i zabezpieczeń, w celu utrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami w sprawie ochrony środowiska na terenach zabudowy usługowej i zamieszkania zbiorowego o symbolu U,MZ – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

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

a) **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,

b) **po realizacji zbiorczych systemów sanitarnych i sieci kanalizacyjnej,** na terenach posiadających te systemy – wykonanie przyłączy kanalizacyjnych w istniejących i nowych obiektach oraz likwidacja zbiorników wybieralnych (szamb), przy czym w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub ekonomicznymi, dopuszcza się zastosowanie innych metod zagospodarowania nieczystości (m.in. poprzez dalsze stosowanie zbiorników wybieralnych lub własnej oczyszczalni ścieków spełniającej wymagania przepisów odrębnych), **a na terenach położonych w granicach aglomeracji** – obowiązuje spełnienie warunków w zakresie gospodarki ściekowej wskazanych w § 17 ust. 3;

4) **w zakresie gospodarki odpadami:**

a) zakaz składowania odpadów poza miejscami wyznaczonymi,

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) na terenach położonych w dolinach cieków wodnych, przy realizacji obiektów budowlanych zastosowanie rozwiązań projektowych uwzględniających występujące zagrożenia podtopieniem,

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 3.
## Zasady ochrony przyrody oraz zasady kształtowania zieleni

### § 8.

**Ustala się zasady ochrony przyrody:**

- obowiązuje spełnienie warunków ochrony Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (szczególne warunki zagospodarowania terenu – § 16 ust. 1.

2. **Ustala się zasady kształtowania zieleni:**

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 4.
## Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

### § 9.

1. **Ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązuje:**

1) harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny – w sposób nie naruszający wartościowych powiązań krajobrazowych, w tym:

a) **kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy na terenie zabudowy usługowej oraz zamieszkania zbiorowego** – jako obiekty wyodrębnione z istniejącej struktury zabudowy na zasadzie pozytywnego kontrastu w formie akcentów architektonicznych wg ustaleń planu – § 11,

b) **kształtowanie struktury funkcjonalnej nowej zabudowy** – poprzez nawiązanie do planowanych funkcji na zasadzie kontynuacji;

2) stosowanie rozwiązań projektowych oraz proporcji w kształtowaniu – bryły, formy i detalu architektonicznego,o wysokich walorach estetycznych i materiałowych, w tym stosowanie:

a) **w wystroju elewacji** – nowoczesnych materiałów budowlanych odnoszących się w swoich cechach do materiałów tradycyjnych, m.in. kamienia naturalnego, drewna, elementów szklanych, ceramicznych lub wysoko-standardowych okładzin elewacyjnych,

b) **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;

c) **w materiałach pokryć dachowych** – gontów, dachówek ceramicznych, blachy – dachówkowej,falistej lub płaskiej,

d) **w kolorystyce pokryć dachowych** – barw ciemnych (kolory: rude, bordowe, brązowe, szare, ciemnozielone, grafitowe i inne ciemne o zbliżonej tonacji do wyżej wymienionych),

e) **w kolorystyce ścian zewnętrznych** – barw pastelowych (m.in. kolory: białe, kremowe);

3) **zakaz stosowania form dachów niedostosowanych do charakteru lokalnej zabudowy, w tym dachów:**

a) płaskich – o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°,

b) pulpitowych – spadzistych o jednostronnie nachylonej połaci dachowej,

c) asymetrycznych – w których główne połacie dachowe posiadają różny kąt pochylenia,

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

e) otwierania dachów na odcinku dłuższym, niż długość 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,

4) **zakaz wprowadzania elementów agresywnych w skali i formie,** niedostosowanych do charakteru lokalnej zabudowy, w tym stosowania w wystroju elewacji – ostrych, jaskrawych barw oraz materiałów obcych tradycji lokalnej, o niskim standardzie, w tym: blachy falistej, papy, tłuczonych elementów – ceramicznych, szklanych oraz lustrzanych, **przy czym przez elementy „agresywne" dla danego obszaru** należy rozumieć sposób kształtowania obiektów bez odniesienia do otoczenia (obiekty zbyt wysokie lub zbyt rozbudowane, odbiegające od gabarytów zabudowy ustalonej planem o określonej funkcji – charakterystycznej dla danego obszaru).

## Rozdział 5.
## 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 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 6.
## 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 – w dostosowaniu do przeznaczenia terenów, nie mniej niż 0,10 ha;

2) w zakresie kształtowania frontów działek – 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 terenu objętego planem na działki budowlane,** z wyjątkami określonymi w ust. 4., obowiązują powierzchnie działek – w dostosowaniu do przeznaczenia terenów, nie mniej niż 0,10 ha.

4. **Ustalenia określone w § 11 ust. 3, nie dotyczą:**

1) pojedynczych działek spełniających zasady przepisów odrębnych, przeznaczonych do zabudowy w niniejszym planie oraz nie wymagających dalszego podziału w celu tej zabudowy;

2) sytuacji, w przypadku dokonywania podziałów w celu:

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

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.
### Przeznaczenie terenów

**§ 12.**

**Wyznacza się tereny usługowe oraz zamieszkania zbiorowego o symbolu U,MZ, dla których ustala się:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) zabudowa usługowa (usługi wielobranżowe – publiczne, niepubliczne, turystyczne),

b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;**dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obiektów zamieszkania zbiorowego lub obiektów zamieszkania zbiorowego bez obiektów usługowych;**

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) obiekty zaplecza (m.in. administracyjne, socjalno-sanitarne, garaże, pracownie, obiekty gospodarcze),

b) zieleń urządzona – parkowa i rekreacyjna,

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:**

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

b) intensywność zabudowy – 0,01 – 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna – min 20 % pow. terenu inwestycji;

4) **zasady kompozycji funkcjonalnej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy o funkcji usługowej oraz zamieszkania zbiorowego;

5) **zasady kompozycji przestrzennej zabudowy** – obowiązuje wprowadzanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej koncentracji zabudowy poprzez realizację nowych obiektów w stylu architektury współczesnej – tradycyjnej, w nawiązaniu do lokalnych oraz regionalnych uwarunkowań;

6) **szczególne warunki zagospodarowania** – w strefach i na obszarach, o których mowa w Dziale IV oznaczonych: 1-OCHK, 2-ZK, 18, 20-R, 26-AGL – wg § 16 – § 17.

## Rozdział 2.
## Zasady kształtowania zabudowy

### § 13.

1. **Dla zabudowy usługowej oraz zamieszkania zbiorowego – ustala się:**

1) wysokość zabudowy – max 15 m oraz max 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

2) wyniesienie piwnic nad poziom terenu liczone do rzędnej posadzki parteru max 1,2 m – wyznaczone jako średnia arytmetyczna rzędnych najwyżej i najniżej położonego terenu przyległego do budynku;

3) dachy spadziste, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30$^{o}$ - 45$^{o}$ w nawiązaniu do architektury regionalnej – 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 gospodarczej zw. z zabudową usług oświaty i sportową (garaże, warsztaty pracownie, budynki gospodarcze, magazynowe itp.):**

1) wysokość zabudowy – max 7 m oraz max 1 kondygnacja parterowa, bez poddasza użytkowego oraz piwnic;

2) dachy spadziste, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych – max 45$^{o}$ z zastosowaniem rozwiązań systemowych (typowych) lub z zastosowaniem elementów regionalnych – w dostosowaniu do wymagań technicznych, technologicznych i użytkowych.

3. **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) dachy spadziste, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych – max 45$^{o}$ z zastosowaniemrozwiązań systemowych (typowych) lub z zastosowaniem elementów regionalnych – w dostosowaniu do wymagań technicznych, technologicznych i użytkowych.

4. **Dla zabudowy o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym – budowli infrastruktury technicznej oraz innych budowli o tradycyjnie odmiennej skali i formie zabudowy, ustala się:**

1) dla budowli infrastruktury technicznej – max wysokość 10 m;

2) dla innych budowli, w tym nie związanych z infrastrukturą techniczną – max wysokość 10 m;przy czym powyższe ustalenia nie dotyczą obiektów łączności publicznej oraz innych obiektów budowlanych o zasadach kształtowania uregulowanych odrębnymi przepisami.

## Rozdział 3.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym

### § 14.

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,

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, a w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub ekonomicznymi lub środowiskowymi dopuszcza się zastosowanie innych metod zagospodarowania nieczystości – wg warunków przepisów odrębnych;

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 4.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym

### § 15.

1. **Ustala się ogólne zasady i warunki obsługi komunikacyjnej terenów:**

1) obowiązuje zapewnienie dojazdów oraz dróg pożarowych 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.

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. **Dla terenu o symbolu Z678-U,MZ ustala się dojazdy poprzez drogi publiczne:**

1) drogę powiatową zbiorczą KD(DP-1571K)-Z;

2) drogę gminną – dojazdową KD(DG-D).

4. **Dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu:**

1) przy drodze powiatowej zbiorczej KD(DP-1571K)-Z zachowanie min 8 m od krawędzi jezdni;

2) przy drodze gminnej – dojazdowej KD(DG-D) zachowanie min 6 m od krawędzi jezdni.

5. **Na terenie Z678-U,MZ w obrębie istniejącej zabudowy położonej częściowo w pasie drogowym drogi powiatowej zbiorczej KD(DP-1571K)-Z dopuszcza się działalność inwestycyjną w zakresie:**

1) rozbudowy i odbudowy dotychczasowych obiektów budowlanych (w tym nadbudowę istniejącej zabudowy);

2) prowadzenia robót budowlanych (remonty bieżące i kapitalne, przebudowy i rozbiórki obiektów budowlanych);

3) sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji; **przy spełnieniu warunków przepisów odrębnych.**

6. **Dla terenu Z678-U,MZ ustala się zasady zapewnienia miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:**

1) min 2. miejsca na parkowanie pojazdów /każde 100 $m^2$ pow. użytkowej obiektu, w tym:min 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) naziemny sposób realizacji miejsc na parkowanie pojazdów.

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

**§ 16.**

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 w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

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 granicach nr 2-ZK – obszaru pn. „Zielone Karpaty" (południowa cześć kraju – o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych):**

1) **nakazuje się** – ochronę powiązań ekologicznych z otaczającymi obszarami poprzez kształtowanie struktury zabudowy w sposób nie naruszający istniejących ciągów ekologicznych;

2) **dopuszcza się:**

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

b) kontynuację rozwoju zabudowy – wg ustaleń planu;

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

## Rozdział 2.
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów na obszarach funkcjonalnych - strategicznych

### § 17.

1. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 18 – obszarów koncentracji osadnictwa:**

1) **nakazuje się nawiązanie funkcjonalno-przestrzenne do lokalnie ukształtowanych zespołów osadniczych oraz form zabudowy – obowiązuje:**

a) wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno-architektoniczny w sposób nie naruszający wartościowych powiązań krajobrazowych poprzez stosowanie na terenie nieruchomości izolacji przestrzennej zabudowy w stosunku do dróg (głównych miejsc ekspozycji) – za pomocą rodzimych gatunków zieleni w formie pasm oraz grup zadrzewień i zakrzewień,

b) formowanie nowej zabudowy jako zakomponowaną jednostkę o wspólnych cechach w formie architektury współczesnej – tradycyjnej, nawiązującej w niektórych elementach do regionalnej zabudowy historycznej, przy czym dla obiektów o szczególnej funkcji i znaczeniu przestrzennym oraz o wynikających z ich funkcji – odmiennej skali i formie zabudowy dopuszcza się stosowanie nietradycyjnej skali i form zabudowy – bez nawiązań do cech regionalnych,

c) 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 położonych w granicach nr 20-R – obszaru funkcjonalnego rolnictwa i osadnictwa, obejmującego północną część gminy Grybów:**

1) **nakazuje się:**

a) kształtowanie struktury przestrzennej obszaru – poprzez rozwój systemów osadnictwa w oparciu o regionalne lub współczesne – tradycyjne i nietradycyjne formy architektoniczne i układy przestrzenne,

b) kształtowanie struktury funkcjonalnej obszaru z utrzymaniem głównych funkcji obszaru 20-R, tj. osadnictwa i rolnictwa,

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.

3. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach nr 26-AGL – obszaru aglomeracji, w tym spełnienie ograniczeń w korzystaniu z wód regionu wodnego Górnej Wisły w zakresie gospodarki ściekowej:**

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

**§ 18.**

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

**§ 19.**

Dla terenu objętego planem o symbolu Z678-U,MZ (zał. nr 1/1a, 1/1b, 1/1c) ustala się wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o wysokości 15%.

## DZIAŁ VI.
## USTALENIA KOŃCOWE

**§ 20.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grybów.

**§ 21.**

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 terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, przedstawionego w załączniku nr 1 do tej uchwały – w układzie 3 sekcji o numerach: 1/1a, 1/1b, 1/1c.

**§ 22.**

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

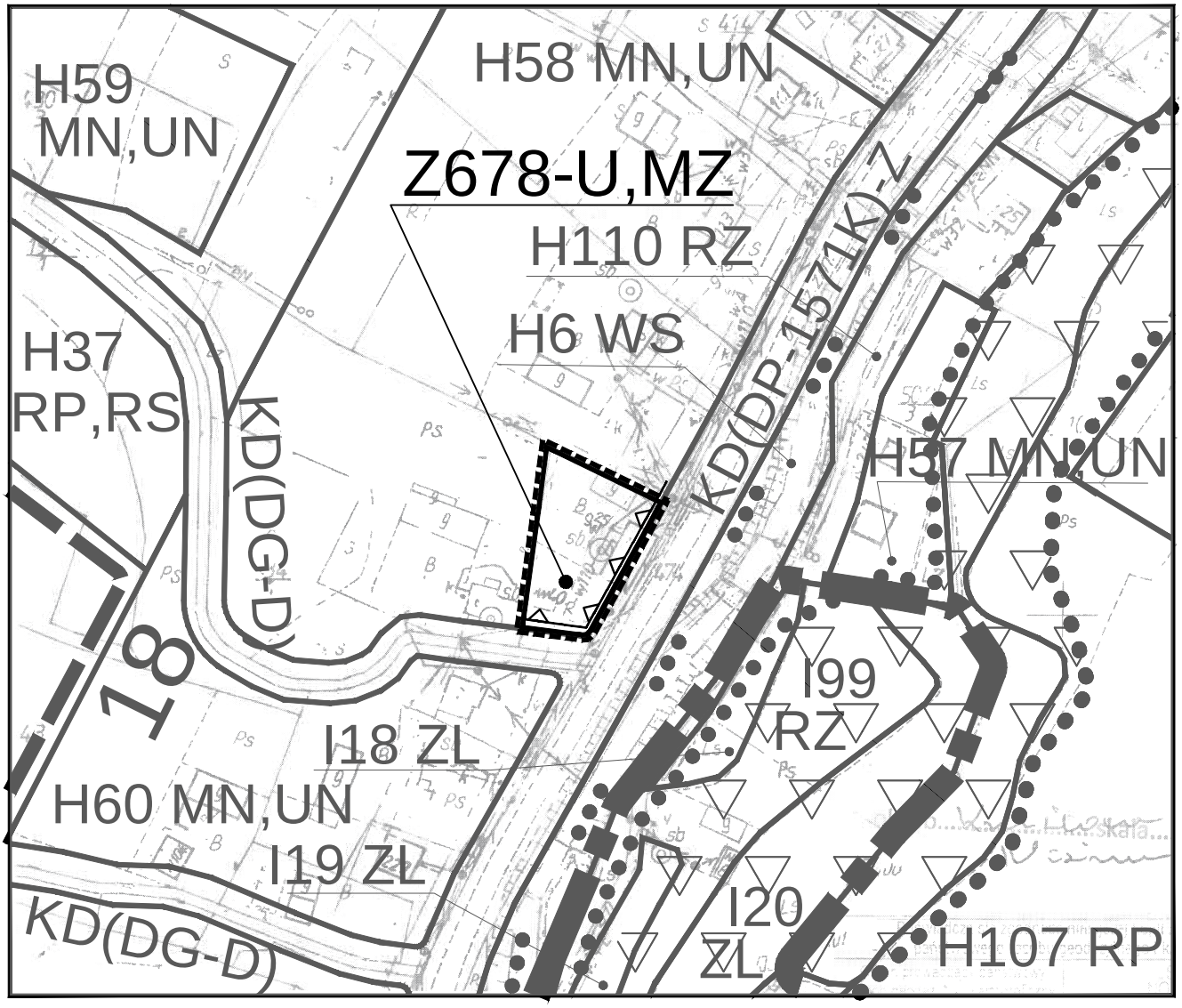
**Jacek** Ziębiec

**Legenda do ustaleń dla terenów objętych planem:**

- GRANICE OPRACOWANIA
- TERENY OBJĘTE PLANEM W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- U,MZ — TERENY USŁUGOWE ORAZ ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 18 — OBSZARY KONCENTRACJI OSADNICTWA

**Oznaczenia informacyjne dotyczące aktualnie obowiązującego planu w otoczeniu terenów objętych planem:**

- MN,UN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG NIEPUBLICZNYCH
- KD(DP-nr)-Z — DROGA POWIATOWA - ZBIORCZA NR 1503K
- KD(DG-D) — DROGI PUBLICZNE, GMINNE - DOJAZDOWE




**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYBÓW**

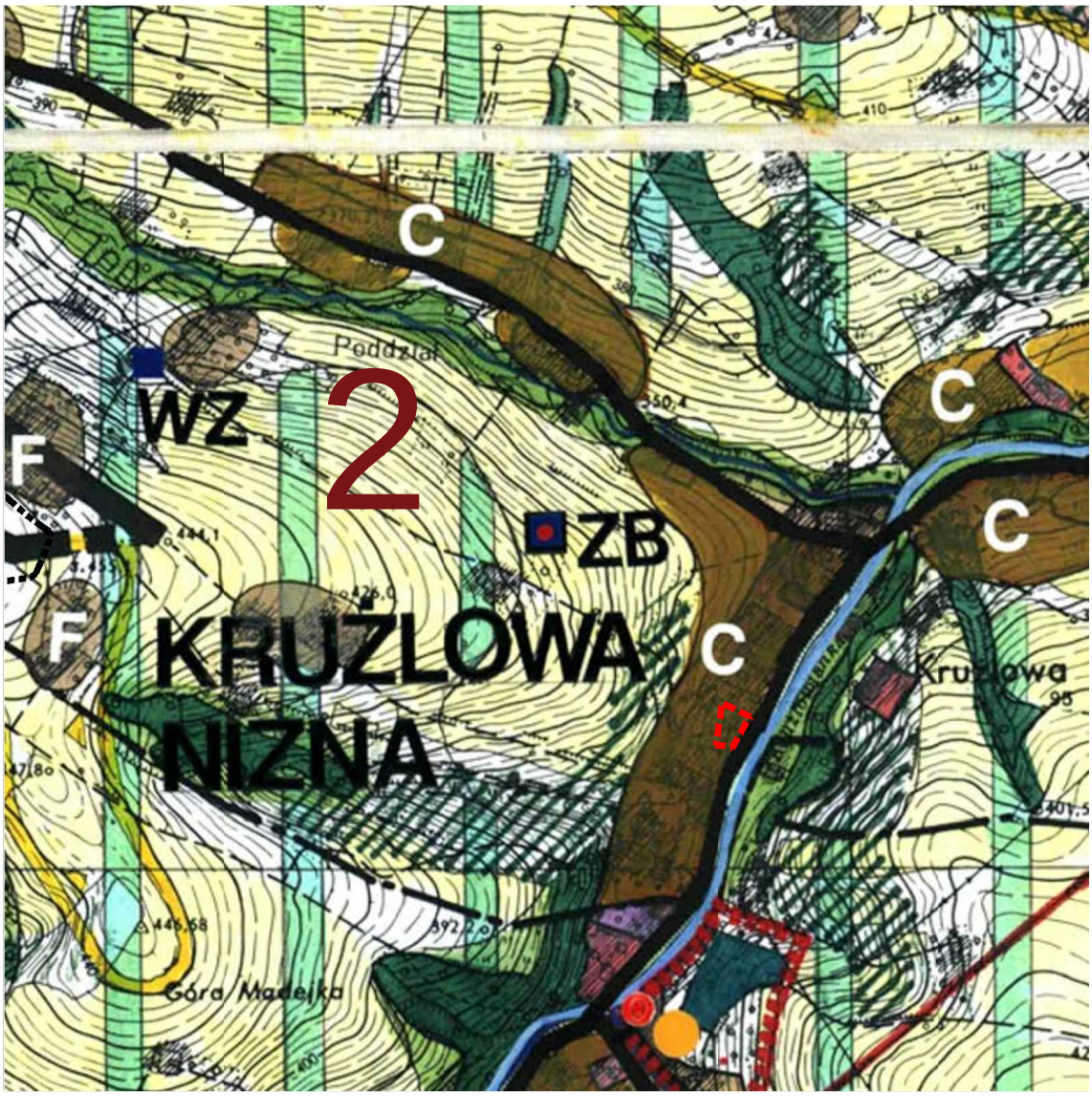
gmina: Grybów
wieś : Krużlowa Niżna
teren : Z678-U,MZ

**ZAŁĄCZNIK NR 1/1a**
Do Uchwały Nr XXVIII/282/2021
Rady Gminy Grybów
z dnia 22 czerwiec 2021 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100m

# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYBÓW




TEREN OBJĘTY ZMIANĄ PLANU

**ZAŁĄCZNIK NR 1/1b**
Do Uchwały Nr XXVIII/282/2021
Rady Gminy Grybów
z dnia 22 czerwiec 2021 r.
SKALA 1: 10 000

# LEGENDA DO WYRYSU ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYBÓW

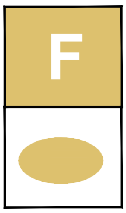



**STREFA POGÓRZY, ROLNO - ZADRZEWIENIOWA, LOKALNIE OSADNICZA**

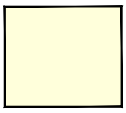
Ochrona walorów widokowo-krajobrazowych stoków i wierzchowin
Konieczna koncentracja zabudowy w niszach osadniczych.




**STREFY UMIARKOWANEGO ROZWOJU**
**TERENY ZABUDOWANE I Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY**




**TERENY ZABUDOWANE I WSKAZANE W DOTYCHCZASOWYCH USTALENIACH POD ZABUDOWĘ**

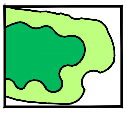


**GRUNTY ROLNE**



**GRUNTY ROLNE CHRONIONE**

Dopuszczona modernizacja i rozbudowa istniejącego zainwestowania oraz uzupełnienia na ściśle określonych warunkach w obrębie istniejących siedlisk

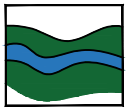


**STREFY OCHRONY EKOSYSTEMÓW LEŚNYCH I ŚRODOWISK PRZEJŚCIOWYCH**

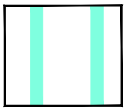
Możliwość niewielkich uzupełnień w tym o zabudowę rekreacyjną, w obrębie istniejących siedlisk, istniejące obiekty do utrzymania i modernizacji ze wskazaniem na adaptację starych zagród na cele rekreacyjne



**TERENY LASÓW**



**CIEKI WODNE WRAZ Z OTULINĄ BIOLOGICZNĄ**



**STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU**

możliwość powiększenia zabudowy przysiółkowej o 3 - 5 siedlisk

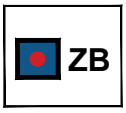


**STOKI EROZYJNO-OSUWISKOWE**



**STREFY WIDOKOWO-KRAJOBRAZOWE**

Możliwość niewielkich uzupełnień oraz adaptacji na cele rekreacyjne w obrębie istniejących siedlisk




**ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WYRÓWNAWCZE DO UTRZYMANIA**

**ZAŁĄCZNIK NR 1/1c**
Do Uchwały Nr XXVIII/282/2021
Rady Gminy Grybów
z dnia 22 czerwiec 2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/282/2021
Rady Gminy Grybów
z dnia 22 czerwca 2021 r.

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

Zmiana ww. planu nie spowoduje dodatkowych wydatków związanych z realizacją przez Gminę infrastruktury technicznej - ponad plany rozwoju tej infrastruktury, niezależnie od niniejszej zmiany planu - realizowane i finansowane.

Powyższe wynika z punktowego charakteru wprowadzanych zmian oraz niewielkich powierzchni zmienianych terenów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/282/2021
Rady Gminy Grybów
z dnia 22 czerwca 2021 r.

# WYKAZ UWAG
# ORAZ ROZSTRZYGNIĘCIA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYBÓW

opracowanego stosownie do uchwały IX/94/2019 Rady Gminy Grybów z dnia 12 września 2019r.
w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów
w okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu **od dnia 6 kwietnia 2021 r. do dnia 29 kwietnia 2021 r.**
oraz w terminie ustawowym określonym do składania uwag – **do dnia 17 maja 2021 r.**
- nie wpłynęły żadne uwagi, więc ich nie rozpatrywano.

| L.p. | Numer i data wpływu uwagi | Zgłaszający | | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy | Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi (uzasadnienie) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej | Adres | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/282/2021
Rady Gminy Grybów
z dnia 22 czerwca 2021 r.

**Dane przestrzenne o obiekcie**

Rada Gminy Grybów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**Uzasadnienie**

**w sprawie**

**zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Gminy Grybów**

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 2021 r. poz. 741 z późn. zm ), stosownie do uchwały **Nr IX/94/2019** Rady Gminy Grybów z dnia **12 września 2019** 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. 2021 r. poz. 741 z późn. ), 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;

·**w 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; 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, §17 - §22) 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 oraz krajobrazem);

c) wymagań architektonicznych i krajobrazowych, zasad kształtowania zabudowy, 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;

- braku działań (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,

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,

e) **ochronę różnorodności biologicznej - flory i fauny, w tym:**

- zachowanie lub przebudowę, lub dogęszczanie (w dostosowaniu do potrzeb) istniejących zespołów zieleni – zgodnie z lokalnymi ekosystemami,

f) **ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, w tym:**

- zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ścieków;

g) **spełnienie warunków ochrony Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** zgodnie z przepisami uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 22 maja 2020 r. poz. 3482), w szczególności korytarzy ekologicznych oraz w zakresie nienaruszania stref ochronnych od linii brzegów rzek, naturalnych zbiorników wodnych oraz lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych, wg warunków oraz z wyjątkami określonymi ww. uchwałą;

**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,

**b) potrzeb osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów dla osób niepełnosprawnych zaopatrzonych w kartę parkingową (§15 ust. 6);

**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;

**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 szerokopasmowych** – poprzez ustalenia nie tworzące przeszkód w realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. łączności publicznej (§ 14);

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 dla obszaru całej gminy 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** 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 uwzglę-dnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko** określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 741 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: (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 247 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 25 marca 2021 r.** Obwieszczenie w w/w sprawie umieszczone było **w dniu 23 marca 2021 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 6 kwietnia 2021 r. do dnia 29 kwietnia 2021 r.,** w ramach którego wyznaczono na dzień **20 kwietnia 2021 r.** publiczną dyskusję nad przyjętymi w tych dokumentach rozwiązaniami. W ww. dyskusji, poza Wykonawcą planu oraz reprezentantami Urzędu Gminy Grybów, nie wzięli udziału 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 17 maja 2021 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:

1) **załącznik nr 1** – rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000 w układzie sekcyjnym;

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) **załącznik nr 4** – dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późn. zm..).