



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 29 maja 2025 r.

Poz. 3380

Podpisany przez:

Artur Słowik

Data: 29.05.2025 14:37:17



UCHWAŁA NR XIV/115/2025 RADY GMINY NIEDŹWIEDŹ

z dnia 15 maja 2025 roku

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź
– we wsi Poręba Wielka**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 3 ust.1, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały nr XLVII/367/2023 Rady Gminy Niedźwiedź z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź we wsi Poręba Wielka, zmienionej uchwałą nr XIV/113/2025 Rady Gminy Niedźwiedź z dnia 15 maja 2025 r., **Rada Gminy Niedźwiedź** po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź we wsi Poręba Wielka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź, wprowadzonego uchwałą Nr XIII/99/99 Rady Gminy Niedźwiedź dnia 27 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami **uchwała co następuje:**

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/142/04 Rady Gminy Niedźwiedź z dnia 30 czerwca 2004r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 251 z 2004r., poz. 2772 z późn. zm.) obejmującą część terenów położonych we wsi Poręba Wielka – zwaną w dalszej części niniejszej uchwały „planem”.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jak w załączniku Nr 25 do uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się:

- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) z części graficznej:
 - a) rysunków planu, sporządzonych na mapach w skali 1:2000, stanowiących załączniki Nr 1 do 23 do uchwały,
 - b) wyrys ze Studium do rysunków planu – jako załącznik Nr 24.

2. Załącznikami do uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcia Rady Gminy Niedźwiedź – podjęte w trybie art. 20 ust. 1 ustawy – o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisywanych w planie inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – jako załącznik Nr 25,

2) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 26.

3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Jako zgodne z planem uznaje się wyznaczenie tras urządzeń liniowych związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej służącej wyposażeniu inżynierskiemu terenów przeznaczonych do zainwestowania stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Niedźwiedź, obejmującą ustalenia wymienione w części tekstowej niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach graficznych do tej uchwały;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć część graficzną uchwały sporządzoną na załącznikach nr 1 do 23;
- 3) **Studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź, wprowadzone uchwałą Nr XIII/99/99 Rady Gminy Niedźwiedź dnia 27 grudnia 1999r. z późniejszymi zmianami;
- 4) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym i ograniczoną liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przy czym:
 - a) symbole literowe MN, MN-ML, MN-UT, ML-UT, MN-ML-UT, MN-UL-P, UT-UG-US, RZM, RN, ZN i L oznaczają przeznaczenie terenów,
 - b) cyfry 1, 2, ...itd. przed symbolami literowymi oznaczają numerację terenów w ramach danego przeznaczenia,
 - c) obowiązują oznaczenia graficzne na rysunkach planu objaśnione w legendzie;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą ustaloną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nowo wydzielonej działce** - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po wejściu w życie planu; w świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 10) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu na danym terenie;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi (z zastrzeżeniem § 10 ust. 3) lub w kierunku innych elementów; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 12) **budynku letniskowym** – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej o kubaturze nie przekraczającej 300 m³;
- 13) **ogrodzie zimowym, oranżerii** – należy przez to rozumieć przeszkloną przestrzeń wypoczynkową w budynku lub przyległą do budynku, w której można odpocząć i zrelaksować się wśród roślin, niezależnie od warunków pogodowych panujących na zewnątrz.
- 14) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:
- a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - b) zaopatrzeniem w gaz,
 - c) zaopatrzeniem w wodę,
 - d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
 - e) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,
 - f) zaopatrzeniem w ciepło,
 - g) oświetleniem dojazdów, dojść;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;
- 16) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć połacie dachu wychodzące z kalenicy głównej (najwyższej poziomej krawędzi dachu).

§ 4. W obszarze objętym planem obowiązujące Studium nie wskazuje obszarów przestrzeni publicznych wymagających określenia szczególnych warunków kształtowania.

§ 5. 1. W obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.

2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami szczególnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN-ML i RZM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla terenów oznaczonych symbolami: MN-UT, ML-UT, MN-UL-P, MN-ML-UT – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

5. Tereny objęte planem (poza terenami oznaczonymi symbolami 7MN i 8MN) znajdują się w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (POChK), który funkcjonuje w oparciu o uchwałę Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020r. (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z dnia 22.05.2020r., poz. 3482). Dla terenów położonych w POChK obowiązuje przestrzeganie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń określonych w tej uchwale w tym również dot. ochrony zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz odległości nowych obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek. Wyznaczona na rysunkach planu Nr 8 i 12 strefa zakazu budowania nowych obiektów budowlanych od linii brzegu rzek nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1MN-UL-P z uwagi na spełnienie warunku określonego w § 3 ust. 7 pkt 1 i 2 uchwały Sejmiku Woj. Małopolskiego w sprawie POChK z zastrzeżeniem, że nie będą tu realizowane przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień (w tym rosnących w granicach działek) z dopuszczeniem prowadzenia prac pielęgnacyjnych.

6. Tereny objęte planem (poza terenami oznaczonymi symbolami 7MN i 8MN) położone są w otulinie Gorczańskiego Parku Narodowego (GPN). Dla tych terenów położonych w otulinie GPN obowiązują zasady ochrony środowiska zabezpieczające park przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, określone w ustawie o ochronie przyrody.

7. Tereny wyznaczone na rysunkach planu nr 2, 4 i 6 oraz część terenów wyznaczonych na rysunkach planu nr 7, 11 i 12 (w zakresie określonym na tych rysunkach) położone są w obszarze zasobowym złoża wód termalnych „Poręba Wielka” otworu Poręba Wielka IG-1, podlegającym ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Tereny oznaczone na rysunkach planu nr 2, 4, 5, 6, 7, 11 i 12 (w tym część terenu 1ZN) położone są w obszarze i terenie górniczym „Poręba Wielka”, ustanowionych decyzją Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 03.12.2013r. znak: SR-IX.7422.2.57.2013.KŻ (z późn. zm.) udzielającą koncesji na wydobywanie wód termalnych. Dla tych terenów obowiązują zasady zagospodarowania i uwarunkowania określone w przepisach odrębnych.

9. Obowiązuje ochrona i zachowanie ciągłości cieków wodnych nie wyróżnionych na rysunkach planu, dopuszczając prowadzenie prac konserwacyjnych i remontowych zgodnie z ustawą Prawo Wodne. Dopuszcza się odcinkowe przekrycie cieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. W oparciu o „mapę osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla Gminy Niedźwiedź” opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach realizacji projektu SOPO, tereny oznaczone symbolami: 30MN-ML, 23MN, 28MN, 30MN, 31MN, 32MN, 2MN-UT, 41MN-ML, 42MN-ML, 43MN-ML, 10RN i część terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 1ML-UT, 10MN, 11MN, 9RN, 34MN-ML, 39MN-ML, 40MN-ML i 46MN-ML położona jest w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Natomiast część terenu oznaczonego symbolem 36MN-ML położona jest w obrębie osuwiska aktywnego okresowo. Dla terenów wskazanych pod zabudowę, położonych w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych i w osuwisku - przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz sporządzenie niezbędnych opracowań zgodnie z zasadami i wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

11. Część terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem 1ZN położona jest:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), wyznaczonym w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego, gdzie obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dot. ochrony przed powodzią,
- 2) w strefie sanitarnej od cmentarza – w pasie od 50 do 150 m. od granic cmentarza, gdzie obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenach objętych planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, rozpoznane lub zewidencjonowane zabytki archeologiczne, ani obiekty wpisane do ewidencji zabytków - w związku z tym nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Z uwagi na zakres opracowania planu nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na terenach MN, MN-ML, MN-UT:
 - a) w formie wolnostojącej - 600 m²,
 - b) w formie bliźniaczej - 400 m² na pojedynczy budynek,
- 2) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (na terenach MN-ML i ML-UT) – 400 m².
3. Dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.
4. Dopuszcza się podziały wynikające z konieczności powiększenie sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, regulacji praw własności oraz wydzielania dróg.
5. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje zapewnienie dojazdu z drogi publicznej i uwzględnienie uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zakaz wprowadzania ścieków (za wyjątkiem wód opadowych) do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.
2. Zaopatrzenie w wodę terenów mających dostęp do wodociągów gminnych lub osiedlowych - z tych wodociągów z dopuszczeniem indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych. Dla pozostałych terenów z indywidualnych systemów po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych, docelowo również z wodociągów gminnych lub osiedlowych po ich wykonaniu.
3. Odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów posiadających kanalizację sanitarną do tej kanalizacji. Z pozostałych terenów nie posiadających możliwości podłączenia się do kanalizacji sanitarnej do czasu jej realizacji ustala się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych; dla tych terenów dopuszcza się realizację oczyszczalni przydomowych.
4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie wymogami określonymi w przepisach odrębnych. Ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody lub opóźniania ich odpływu w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy.
5. W zakresie infrastruktury melioracyjnej regulującej stan wód opadowych i gruntowych na gruntach przyległych do pasa drogowego drogi publicznej obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, zapewniających prawidłowy odpływ wód z możliwością przebudowy systemu odwadniającego zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie prowadzoną polityką gminy Niedźwiedź z uwzględnieniem ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Niedźwiedź.
7. Dopuszczenie gazu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. Ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszczenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
10. Plan umożliwia lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.). Ustala się możliwość lokalizacji niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 150 kW - nie wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.
11. Na terenach objętych planem - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.

12. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

13. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy odrębne w tym stacji transformatorowych. Dopuszcza się skablowanie (kablem doziemnym) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w tym linii elektroenergetycznej średniego napięcia wskazanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 3MN, 4MN, 8MN-ML, 1MN-UT, 15MN, 16MN, 17MN, 20MN, 46MN-ML i 1UT-UG-US po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.

14. Zagospodarowanie terenów w obrębie stref technicznych od linii elektroenergetycznych oraz w obrębie stref kontrolowanych od sieci gazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne terenów z układem zewnętrznym (dostęp do dróg publicznych):

- 1) terenów przylegających do dróg publicznych (klasy Z, L i D) zjazdami z tych dróg po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych;
- 2) pozostałych terenów z dróg wewnętrznych, wydzielonych i niewydzielonych dojazdów lub ustanowionych służebności drogowych.

2. Na terenach objętych planem dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.

3. Wyznacza się (zgodnie z załącznikami graficznymi) na terenach oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN, 4MN, 5MN-ML, 10MN-ML, 1RZM, 13MN-ML, 15MN-ML, 14MN-ML, 21MN-ML, 8MN, 1MN-UT, 1MN-UL-P, 28MN-ML, 16MN, 31MN-ML, 19MN, 25MN, 27MN, 28MN, 30MN, 31MN, 36MN-ML, 35MN, 39MN-ML, 44MN-ML, 1UT-UG-US, 46MN-ML, 49MN-ML, 50MN-ML nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych klasy Z, L i D z dopuszczeniem przybliżenia zabudowy do krawędzi jezdni dróg publicznych klasy L, D i na terenie 31MN-ML klasy Z (poza wyznaczoną linię zabudowy) w oparciu o przepisy odrębne.

4. Jeżeli przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej - w granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc do parkowania pojazdów (na działce budowlanej, na parkingach, w garażach wolnostojących, wbudowanych w tym w garażach podziemnych) w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- 2) 1 stanowisko na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
- 3) 1 miejsce na 2 budynki letniskowe,
- 4) 1 miejsce na 40 m² powierzchni sprzedaży,
- 5) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 6) 1 miejsce na 8 miejsc hotelowych,
- 7) 1 miejsce na 3 zatrudnionych na 1 zmianie w usługach rzemieślniczych lub w produkcji,
- 8) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług (z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń socjalnych, technicznych i magazynowych),
- 9) 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku prowadzenia działalności usługowej.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy, architektury oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Forma architektoniczna budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do uwarunkowań miejscowych w szczególności do lokalnych tradycji budownictwa regionalnego z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych. Dopuszcza się formy budynków o rzutach rozczłonkowanych.

2. W nowej zabudowie obiektów (za wyjątkiem obiektów usługowych i produkcyjnych na terenie 1MN-UL-P) obowiązują dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30 do 55 stopni; obowiązuje zakaz otwierania połaci dachowych na odcinku większym niż 70% długości dachu liczonej pomiędzy krawędziami okapu oraz stosowania otwarć dachowych pulpitytowych wyprowadzonych z kalenicy. Obowiązują połacie dachów z okapami wysuniętymi na odległość co najmniej 0,50 m. poza lico ściany. Obowiązek ten nie dotyczy okapów nad ścianami budynków usytuowanych przy granicy działki, dla których obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla obiektów produkcyjnych, usług rzemieślniczych, obsługi komunikacji, magazynów, wiat na terenie 1MN-UL-P ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 5 do 40 stopni.

4. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garaży, wiat, ogrodów zimowych dobudowanych do budynków mieszkalnych, rekreacji indywidualnej, usługowych i produkcyjnych oraz realizację garaży, wiat i ogrodów zimowych przylegających bezpośrednio do ściany tych budynków – z przykryciem ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej lub usługowego lub produkcyjnego z równoczesnym zakazem realizacji dachów płaskich.

5. Dopuszcza się realizację tarasów również nad kondygnacją podziemną, nad suterrenami i nad pierwszą kondygnacją nadziemną. Obowiązuje zakaz realizacji tarasów na nasypach ziemnych o wysokości nasypu (liczonej od najniższego punktu dolnej krawędzi nasypu do poziomu parteru budynku) większej niż 1,50 m.

6. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych (również rozbudowywanych budynków) w odległości 1,5 m. od granic działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

7. W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, kolorowej ceramiki i kamieni otoczków. Należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła) lub ich imitacje. Dopuszcza się elewacyjne płyty wielowarstwowe na budynkach usługowych i produkcyjnych.

8. Obowiązuje stosowanie kolorystyki elewacji w kolorach pastelowych, drewna lub kamienia oraz w odcieniach bieli i szarości.

9. Obowiązuje stosowanie pokryć dachowych w stonowanych, ciemnych kolorach (odcienie brązu, czerwieni, zieleni, szarości, grafitu) z dopuszczeniem stosowania przeszkleń nad częściami budynków w tym również obejmującymi: werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami i ogródkami oraz nad dojściami i podjazdami.

10. Architektura wiat i altan winna nawiązywać do tradycji miejsca. Pokrycie ażurowe lub pełne kryte gontem, dachówką ceramiczną lub ich imitacją z dopuszczeniem zastosowania pokrycia podobnego jak w budynkach mieszkalnych, rekreacji indywidualnej, usługowych i produkcyjnych.

11. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków. Przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ust. 2 formy dachów i kąty nachylenia ich połaci w nawiązaniu do form dachów istniejących z możliwością zastosowania również dachów płaskich.

12. Dopuszcza się realizację budowli inżynierskich stabilizujących grunt.

13. Na terenach posiadających urządzenia melioracyjne (podziemną sieć drenarską) - w przypadku konieczności przebudowy lub likwidacji sieci drenarskiej obowiązuje spełnienie procedur określonych w przepisach odrębnych.

14. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie lasów obowiązuje zachowanie odległości od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Przy lokalizacji budynków obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunkach planu w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.

16. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i architektury oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie dotyczą obiektów małej architektury, dla których obowiązują przepisy odrębne.

17. Obowiązują również ustalenia zawarte w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. WYZNACZA SIĘ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1MN DO 41MN

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.
3. Przeznaczenie wykluczające – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) budynki gospodarcze, garaże,
 - 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 3) budynki rekreacji indywidualnej,
 - 4) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 0,5,
 - b) minimalną – 0,01;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 11 m.
 - b) pozostałych budynków – 8 m.,
 - c) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

§ 13. WYZNACZA SIĘ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1MN-ML DO 51MN-ML

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.**
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.
3. Przeznaczenie wykluczające – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) budynki gospodarcze, garaże,
 - 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 3) urządzenia rekreacji,
 - 4) parkingi,
 - 5) usługi związane z wynajmem budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej,
 - 6) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną – 0,5,
- b) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 11 m.
 - b) pozostałych budynków – 8 m.,
 - c) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

§ 14. WYZNACZA SIĘ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1MN-UT i 2MN-UT

- 1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki.**
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - 2) tereny usług gastronomii,
 - 3) tereny zieleni urządzonej.
- 3. Przeznaczenie wykluczające – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
- 4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) budynki gospodarcze, garaże,
 - 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 3) pensjonaty, urządzenia rekreacji, parkingi
 - 4) usługi związane z wynajmem budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej,
 - 5) funkcję mieszkalną w budynkach usługowych,
 - 6) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 5. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 0,5,
 - b) minimalną – 0,01;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 11 m.,
 - b) budynków rekreacji indywidualnej – 9 m.
 - c) budynków usługowych i pensjonatów – 12 m.,
 - d) pozostałych budynków – 8 m.,
 - e) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. f),
 - f) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

§ 15. WYZNACZA SIĘ TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1ML-UT i 2ML-UT

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.**

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) tereny usług gastronomii,
- 2) tereny zieleni urządzonej.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garaże,
- 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
- 3) urządzenia rekreacji,
- 4) usługi związane z wynajmem budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej,
- 5) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 0,5,
 - b) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej – 9 m.
 - b) budynków usługowych – 12 m.,
 - c) pozostałych budynków – 8 m.,
 - d) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. e),
 - e) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

§ 16. WYZNACZA SIĘ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI, OZNACZONY SYMBOLEM – 1MN-ML-UT

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.**

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług gastronomii,
- 2) tereny zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie wykluczające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garaże, pensjonat, hotel,
- 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
- 3) urządzenia rekreacji, odnowa biologiczna, basen otwarty,
- 4) usługi związane z wynajmem pokoi oraz budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej,
- 5) funkcja mieszkalna w budynku usługowym,

6) budowie i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną – 1,4,
- b) minimalną – 0,08;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,

4) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego – 11 m.
- b) mieszkalno-usługowego 15 m.,
- c) budynków rekreacji indywidualnej - 7 m.,
- d) pozostałych budynków – 8 m.,
- e) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. f),
- f) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

6. Dla obsługi terenu 1MN-ML-UT obowiązuje zapewnienie co najmniej 6 miejsc postojowych (w garażach, na powierzchni terenu). Obowiązuje również zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 17. WYZNACZA SIĘ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG RZEMIEŚNICZYCH LUB PRODUKCJI, OZNACZONY SYMBOLEM – 1MN-UL-P

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług rzemieślniczych lub produkcji.**

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług handlu,
- 2) teren parkingu,
- 3) teren zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie wykluczające:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- 2) teren produkcji energii,
- 3) teren przemysłu portowego.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garaże,
- 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
- 3) funkcję mieszkalną w budynku usługowym,
- 4) usługi obsługi komunikacji (transportowe), plac manewrowy,
- 5) budowę i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną – 1,2,
- b) minimalną – 0,05;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70 %,

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - 11 m.,
 - b) budynków usługowych i produkcyjnych 15 m.,
 - c) magazynów – 12 m.,
 - d) pozostałych budynków – 8 m.,
 - e) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. f),
 - f) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

§ 18. WYZNACZA SIĘ TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG GASTRONOMII LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI, OZNACZONY SYMBOLEM – 1UT-UG-US

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji.**

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren parkingu,
- 2) teren zieleni urządzonej.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garaże,
- 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
- 3) ogród zimowy lub oranżeria,
- 4) pensjonat, hotel, urządzenia rekreacji,
- 5) funkcja mieszkalna w budynku usługowym,
- 6) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 1,2,
 - b) minimalną – 0,1;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70 %,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego – 15 m.,
 - b) pozostałych budynków – 8 m.,
 - c) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

5. Dla obsługi terenu 1UT-UG-US obowiązuje zapewnienie co najmniej 7 miejsc postojowych (w garażach, na powierzchni terenu). Obowiązuje również zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 19. WYZNACZA SIĘ TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1RZM i 2RZM

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy zagrodowej.**
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) tereny gruntów ornych oraz upraw,
- 2) tereny zieleni urządzonej.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1)) budynki gospodarcze, garaże,
- 2) obiekty małej architektury,
- 3) wiaty, altany,
- 4) infrastrukturę techniczną.

4. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 0,5,
 - b) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 11 m. z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 8 m.,
 - c) budowli - 7 m.
 - d) wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

§ 20. WYZNACZA SIĘ TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1RN DO 11RN

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) uprawy polowe, ogrodnicze, sady,
 - 2) rolnicze użytki zielone.
 - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80 %.

§ 21. WYZNACZA SIĘ TERENY ZIELENI NATURALNEJ, OZNACZONE SYMBOLAMI 1ZN DO 7ZN

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni naturalnej.**
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) urządzenie zieleni składem gatunkowym nawiązującym do warunków siedliskowych,
 - 2) realizację sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 22. WYZNACZA SIĘ TERENY LASU, OZNACZONE SYMBOLAMI 1L i 2L

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny lasu, obejmujące grunty leśne niepaństwowe.
2. Obowiązuje trwałe utrzymanie lasu i zapewnienie ciągłości jego użytkowania oraz zakaz zabudowy.

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 „ustawy” w wysokości - 20 %.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedźwiedź.

§ 25. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Niedźwiedź.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Niedźwiedź

Andrzej Wielowski

Załącznik Nr 25 do uchwały Nr XIV/115/2025
Rady Gminy Niedźwiedź
z dnia 15 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Niedźwiedź w sprawie uwag do projektu planu oraz w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Rada Gminy Niedźwiedź po zapoznaniu się z oświadczeniem Wójta Gminy Niedźwiedź stwierdzającym brak uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedźwiedź – we wsi Poręba Wielka w okresie wyłożenia tego planu do publicznego wglądu i 14 dni po wyłożeniu, stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).

2. W związku z tym że zmiana planu, o którym mowa w ust. 1 nie wprowadza nowych zapisów dot. realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, Rada Gminy Niedźwiedź stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy Niedźwiedź

Andrzej Wielowski

Załącznik Nr 26 do uchwały Nr XIV/115/2025

Rady Gminy Niedźwiedź

z dnia 15 maja 2025 roku

Zalacznik26.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę