UCHWAŁA NR XXVII/206/2026
RADY GMINY NIEDŹWIEDŹ

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź – we wsi Podobin

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 2026 r. poz. 538) 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 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy Niedźwiedź Nr XX/152/2025 z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź we wsi Podobin, **Rada Gminy Niedźwiedź** po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź we wsi Podobin 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 późn. zmianami **uchwala co następuje:**

Rozdział 1.
- PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala 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 Podobin – 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 załącznikach Nr 10 i 11 do uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się:

1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały,

2) z części graficznej - rysunków planu, sporządzonych na mapach w skali 1:2000, stanowiących załączniki Nr 1 do 9 do uchwały,

2. Załącznikami do uchwały są również:

1) rozstrzygnięcia Rady Gminy Niedźwiedź o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – jako załącznik Nr 10,

2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Niedźwiedź 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 11,

3) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 12.

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 Nr 1 do Nr 9 do tej uchwały;

1) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć część graficzną uchwały;

2) **„Studium"** – należy przez to rozumieć wprowadzone Uchwałą Nr XIII/99/99 Rady Gminy Niedźwiedź z dnia 27 grudnia 1999 roku z późn. zmianami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź,

3) **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,

4) **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-U, U-PP, KR i RN oznaczają przeznaczenie terenów,

   b) cyfry przed symbolem literowym oznaczają numerację terenów w ramach danego przeznaczenia,

   c) obowiązują oznaczenia w części graficznej planu objaśnione w legendzie;

5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą ustaloną na rysunkach planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **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;

7) **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;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niżpodstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego**;**

9) **przeznaczeniu wykluczanym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu na danym terenie;

10) **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); 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;

11) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia takie jak: plac zabaw, siłownia, basen, urządzone miejsce na grill a także SPA (w tym sauna i jacuzzi),

12) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu codziennych potrzeb ludności, związane z zakupem artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy, usługi typu naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, agencja pocztowa, fryzjer, kosmetyczka, itp.;

13) **budynku letniskowym** – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej o kubaturze nie przekraczającej 300 m^3;

14) **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.

15) **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;

16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;

17) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć połacie dachu wychodzące z kalenicy głównej (najwyższej poziomej krawędzi dachu),

18) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały.

§ 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 i MN-ML – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla terenów oznaczonych symbolem MN-U – 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 i komunikacji.

5. Tereny oznaczone symbolami 12MN, 13MN i 14MN położone są w obszarze zasobowym złoża wód termalnych „Poręba Wielka", podlegającym ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W oparciu o „mapę osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla Gminy Niedźwiedź" opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach realizacji Projektu SOPO, część terenów oznaczonych symbolami 10MN i 11MN położona jest w zasięgu osuwiska nieaktywnego. Natomiast część terenu oznaczonego symbolem 2MN-U położona jest w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego na terenach położonych w obrębie osuwiska i terenów zagrożonych osuwaniem się mas zmiennych obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz sporządzenie niezbędnych opracowań zgodnie z zasadami i wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

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

§ 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 w formie:

a) wolnostojącej - 600 m²,

b) bliźniaczej - 400 m² na pojedynczy budynek (segment),

2) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 400 m².

3. Dla pozostałej zabudowy 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 - 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 zbiorczych 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. Dopuszcza się realizacje podczyszczalni ścieków dla terenu oznaczonego symbolem 1U-PP.

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. 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.

5. 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.

6. Doprowadzenie gazu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 68). 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.

10. Na terenach objętych planem - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.

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

12. 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 po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych. W przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technologicznych tych linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Zagospodarowanie terenów w obrębie stref technologicznych 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 (dostępie do dróg publicznych):

1) terenów przylegających do dróg publicznych (klasy 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 w części graficznej planu na terenach oznaczonych symbolami: 2MN, 6MN, 7MN, 2MN-U, 11MN i 12MN nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg z dopuszczeniem przybliżenia zabudowy do krawędzi jezdni dróg publicznych (poza wyznaczoną linię zabudowy) w oparciu o przepisy odrębne.

4. 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 miejsce 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 i 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 gospodarczej.

§ 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 zabudowie obowiązują dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30 do 55 stopni z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynów, wiat związanych z usługami i z produkcją ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 5 do 40 stopni.

4. Obowiązuje zakaz otwierania połaci dachowych na odcinku większym niż 70% długości dachu liczonej pomiędzy krawędziami okapu oraz zakaz stosowania otwarć dachowych pulpitowych wyprowadzonych z kalenicy. Obowiązują połacie głównych 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.

5. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garaży, wiat lub ogrodów zimowych dobudowanych do budynków mieszkalnych, rekreacji indywidualnej, usługowych lub produkcyjnych oraz realizację garaży i wiat 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.

6. Dopuszcza się realizację tarasów również nad kondygnacją podziemną, nad suterenami 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.

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

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

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

10. 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.

11. 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.

12. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z możliwością zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie. Przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w punkcie 2, 3 i 4 formy dachów i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację rozwiązań zastosowanych w istniejących budynkach.

13. Dopuszcza się realizację budowli inżynierskich stabilizujących grunt.

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

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

16. Maksymalne wskaźniki udziału powierzchni zabudowy i maksymalne wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy określone w planie mogą być zwiększone w przypadku przekroczenia tych wskaźników w stanie istniejącym. W takim przypadku dopuszcza się zwiększenie wymienionych wyżej istniejących wskaźników maksymalnie o 3%.

17. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określony w planie może być zmniejszony w przypadku gdy jest on już mniejszy na danym terenie niż określony w planie. W takim przypadku dopuszcza się zmniejszenie istniejącego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 5%.

18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oraz wysokości obiektów budowlanych zawarte są w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe".

Rozdział 3.
- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. WYZNACZA SIĘ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1MN DO 14MN

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. Przeznaczenie uzupełniające - tereny zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie wykluczane – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane, podziemne),

2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,

3) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej,

4) usługi związane z wynajmem budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej,

5) usługi podstawowe,

6) ogrody zimowe, oranżerie,

7) dojazdy, dojścia, miejsca postojowe,

8) budowle, sieci 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 - 45 %,

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 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ, OZNACZONY SYMBOLEM - 1MN-ML

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

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

4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane, podziemne),

2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,

3) urządzenia sportu i rekreacji, ogrody zimowe, oranżerie,

4) usługi związane z wynajmem budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej,

5) dojazdy, dojścia, miejsca postojowe,

6) budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1MN-U i 2MN-U

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

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) tereny parkingu,

2) tereny zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie wykluczane:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

2) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

3) tereny usług kultu religijnego,

4) tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) usługi podstawowe,

2) magazyny związane z usługami,

3) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),

4) wiaty, altany, obiekty małej architektury,

5) dojazdy, dojścia, place manewrowe, miejsca postojowe,

6) funkcję mieszkalną w budynkach usługowych,

7) urządzenia sportu i rekreacji, ogrody zimowe,

8) budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną – 0,9,

b) minimalną – 0,01;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,

4) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – 11 m.

b) budynków usługowych – 13 m.,

c) pozostałych budynków – 8 m.,

d) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. e),

e) wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

§ 15. WYZNACZA SIĘ TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ, OZNACZONY SYMBOLEM – 1U-PP

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren usług lub produkcji przemysłowej.**

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) teren składów i magazynów,

2) teren parkingu,

3) teren zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie wykluczane:

1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

2) teren usług sportu i rekreacji,

3) tereny usług kultu religijnego,

4) tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) usługi podstawowe,

2) usługi stolarskie,

3) niezbędne obiekty budowlane i urządzenia związane z produkcją,

4) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane, podziemne),

5) wiaty, altany, obiekty małej architektury,

6) dojazdy, dojścia, place manewrowe, miejsca postojowe,

7) budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną – 1,2,

b) minimalną – 0,01;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70 %,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,

4) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych i produkcyjnych – 14 m.

b) pozostałych budynków – 8 m.,

c) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. e),

d) wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

§ 16. WYZNACZA SIĘ TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ, OZNACZONY SYMBOLEM 1KR

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszej.

3. W ramach przeznaczenia określonego w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 17. WYZNACZA SIĘ TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY, OZNACZONY SYMBOLEM 1RN

1. Przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) dojazdy, ścieżki dla pieszych;

2) sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 %.

Rozdział 4.
- PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedźwiedź.

§ 20. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

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 10 do uchwały nr XXVII/206/2026

Rady Gminy Niedźwiedź

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Niedźwiedź w sprawie uwag do projektu planu

Rada Gminy Niedźwiedź zapoznała się z raportem z konsultacji społecznych dot. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź we wsi Podobin, z którego wynika, że w okresie prowadzonych konsultacji społecznych do ww. dokumentu nie zostały wniesione żadne uwagi. W związku z tym Rada Gminy Niedźwiedź stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady
Gminy Niedźwiedź

Andrzej Wielowski

Załącznik nr 11 do uchwały nr XXVII/206/2026

Rady Gminy Niedźwiedź

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

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

W związku z tym że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź we wsi Podobin 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady
Gminy Niedźwiedź

Andrzej Wielowski

Załącznik nr 12 do uchwały nr XXVII/206/2026

Rady Gminy Niedźwiedź

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA PLANU

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Niedźwiedź przyjmuje przygotowane przez Wójta Gminy Niedźwiedź dane przestrzenne tworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiedź we wsi Podobin, stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej uchwały.

Dane przestrzenne zostaną ujawnione po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący Rady
Gminy Niedźwiedź

Andrzej Wielowski