



GK.6727.1.166.2022.JG

Szyce, dnia 15.12.2022 r.

## WYPIS

### **Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu na którym znajduje się działka nr 812/1, 711/1, 571/1, 811/3, 811/1, 570/1, 810/3, 570/3, 810/1, 572/3, 812/3, 568/1, 711/2, 801/6, 572/1 w miejscowości Modlniczka gm. Wielka Wieś**

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. Poz. 503 j.t. ze zm.) oraz w oparciu o:

- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr XXXVIII/178/2005 z dnia 11.03.2005r. - z późniejszymi zmianami i zmienionego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr VI/69/2015 z dnia 28.05.2015r. ogłoszoną obwieszczeniem Rady Gminy Wielka Wieś w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego i rysunku jednolitego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś (t. jedn. Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 3607 z dnia 12.06.2015 r.); z uwzględnieniem zmian wynikających z uchwał:

- Nr XII/133/2016 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 04.02.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 1160 z dnia 16.02.2016r.);

- Nr XXI/231/2016 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 29.12.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 608 z dnia 19.01.2017r.);

- Nr XXIV/249/2017 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 23.03.2017 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 2240 z dnia 31.03.2017r.);

- Nr XXXVIII/398/2018 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 29.05.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 4325 z dnia 15.06.2018r.);

- Nr X/121/2019 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 29.08.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 6598 z dnia 17.09.2019 r.);

- Nr XXIX/328/2021 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 25.02.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 6598 z dnia 09.03.2021 r.);

- Nr XXX/338/2021 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 25.03.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 2084 z dnia 07.04.2021 r.);

- Nr XXXIX/442/2021 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 25.11.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 6916 z dnia 01.12.2021 r.); stwierdza, że:

## § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, obejmujący obszar całej Gminy w granicach administracyjnych, z wyłączeniem:

1) terenów objętych zmianami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, zatwierdzonych uchwałami Rady Gminy Wielka Wieś:

a) z dnia 9 października 2002 r.: Nr LIII/237/02, Nr LIII/238/02, Nr LIII/239/02, Nr LIII/240/02, Nr LIII/242/02 i Nr LIII/243/02 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 276, poz.: 3551 - 3554, 3556, 3557),

b) z dnia 29 kwietnia 2003 r. Nr VIII/42/2003 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 128, poz. 1655),

c) z dnia 29 grudnia 2003 r.: Nr XVII/72/2003, Nr XVII/73/2003 i Nr XVII/74/2003 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2004 r. Nr 38, poz. 515 - 517),



- 2) terenów zamkniętych:
  - a) Pasternik (obiekt 3448),
  - b) Modlniczka-Brzezcie (obiekt 5620).
2. Ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1 wyrażone są w formie:
  - 1) tekstu niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu stanowiącego integralną część planu, obejmującego:
    - a) jako Załącznik Nr 2 do obwieszczenia Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego i rysunku jednolitego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r., poz. 3607) – obszar, o którym mowa w ust. 1, z wyłączeniem obszarów wymienionych w lit. b - h,
    - b) jako Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/133/2016 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 4 lutego 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2016 r., poz. 1160) – obszar „Modlnica-9” objęty zmianą planu,
    - c) jako Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXI/231/2016 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r., poz. 608) – obszar „Będkowice-2” objęty zmianą planu,
    - d) jako Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/249/2017 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 23 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r., poz. 2240) – obszar „Wielka Wieś - 10” objęty zmianą planu,
    - e) jako Załączniki Nr 1A i 1B do uchwały Nr XXXVII/398/2018 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 29 maja 2018 r. – obszary: „Modlniczka-5”, „Modlniczka-9” i „Tomaszowice-2” (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018 r., poz. 4325) objęte zmianami planu,
    - f) jako Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/121/2019 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 29 sierpnia 2019 r. – obszar: „Modlniczka-8” (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2019 r., poz. 6598), objęty zmianą planu,
    - g) jako Załączniki Nr 1A i 1B do uchwały Nr XXIX/328/2021 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 25 lutego 2021 r. – obszary: „Modlnica-10” i „Modlnica-11” (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r., poz. 1447), objęte zmianami planu,
    - h) jako Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/338/2021 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 25 marca 2021 r. – obszar „Prądnik Korzkiewski-2” (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r., poz. 2084), objęty zmianą planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Wielkiej Wsi w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - 2) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Wielkiej Wsi w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

## Rozdział I Ustalenia ogólne

### § 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 2,
  - 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek planu, o którym mowa w § 1, ust. 2, pkt 2,
  - 3) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
  - 4) usługach publicznych - rozumie się przez to obiekty i urządzenia urzędów organów władzy, administracji, bezpieczeństwa publicznego, szkół, nauki, kultury, kultu religijnego, ochrony zdrowia, przedszkoli, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz inne o podobnym charakterze, w tym także obsługi pocztowej i bankowej, rekreacji, wypoczynku, sportu,



- 5) usługach komercyjnych - rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do świadczenia usług, w szczególności: handlu, rzemiosła, gastronomii, rozrywki, turystyki, obiekty administracyjne, biurowe oraz inne o podobnym charakterze,
  - 6) (skreślony),
  - 7) (skreślony)
  - 8) (skreślony)
  - 9) (skreślony)
  - 10) wskaźnikach wykorzystania terenu - rozumie się przez to wskaźniki: powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego, ustalone w planie dla poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, określające procentowy udział powierzchni zabudowy oraz, odpowiednio, procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni tej części terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, która położona jest w granicach obszaru objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,
  - 11) wysokości budynku - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku do najwyższego punktu przegrody zewnętrznej budynku, tj.: dachu, ściany lub attyki, w zależności, który z tych elementów położony jest wyżej; poziom terenu przyległego do budynku ustala się jako średnią arytmetyczną wysokości najwyższej i najniższej projektowanego poziomu terenu (przy określaniu najniższej wysokości terenu przy budynku pomija się lokalne obniżenia na zjazdach do garaży, zejścia do pomieszczeń piwnicznych itp.),
  - 12) (skreślony)
  - 13) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - 14) wymianie substancji - rozumie się przez to działanie polegające na rozbiórce istniejącego obiektu budowlanego i budowie w tym samym miejscu obiektu nowego, o tej samej funkcji i tych samych gabarytach (powierzchni, kubaturze, wysokości), z możliwością korekty formy architektonicznej w zakresie nadania obiektowi cech tradycyjnych stosownie do zasad określonych w § 33; za wymianę substancji nie uznaje się odtworzenia obiektów zachowanych fragmentarycznie lub śladowo.
  - 15) budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym - rozumie się przez to taki układ zabudowy jednorodzinnej, w którym dwa budynki jednorodzinne przylegają do siebie i każdy z nich usytuowany jest na odrębnej działce budowlanej, bezpośrednio przy wspólnej granicy tych działek.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne, powszechnie obowiązujące akty prawne, i które nie zostały zdefiniowane w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.
3. (skreślony).

### § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz, stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy.
2. W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś.
3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, w szczególności przy wydawaniu pozwoleń na budowę oraz przy opiniowaniu i zatwierdzaniu projektów podziału nieruchomości, należy uwzględnić łącznie:
  - 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym w szczególności:
    - a) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, określone w Rozdziale II niniejszej uchwały,
    - b) zasady i warunki zagospodarowania dla obszaru całej Gminy, określone w Rozdziale III niniejszej uchwały,





- c) warunki zagospodarowania dotyczące obszarów, stref i obiektów, określone w Rozdziale IV uchwały,
  - d) zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, określone w Rozdziale V niniejszej uchwały,
  - 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz z przepisów prawa miejscowego.
4. Zmiany funkcji lub sposobu zagospodarowania terenu, w tym związane z wykonywaniem robót budowlanych, a także zmiany funkcji istniejących urządzeń i obiektów, w tym obiektów budowlanych, są dopuszczalne jedynie wówczas, gdy nie naruszają ustaleń planu o charakterze ochronnym, w szczególności dotyczących obszarów, stref i obiektów, o których mowa w Rozdziale IV niniejszej uchwały, w tym § 34, § 35 i § 40.

## § 4

### 1. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia formalne, w tym w szczególności granice obszaru objętego ustaleniami planu, określenie skali rysunku planu i legendę,
- 2) oznaczenia dyspozycji przestrzennych ustaleń planu, obejmujące w szczególności:
  - a) tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
  - b) obszary, strefy i obiekty, dla których mają zastosowanie szczególne uregulowania w zakresie zasad zagospodarowania, a także inne oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu,
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś,
- 4) zasady uzbrojenia terenu.

### 2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) „MN”, „MN1” - tereny zabudowy jednorodzinnej (§ 5),
- 2) „MNU”, „MNU1”, „MNU2” - tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej (§ 6),
- 3) „MNR”, „MNR1”, „MNR2” - tereny zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej (§ 7),
- 4) „U” - tereny zabudowy usługowej (§ 8),
- 5) „UC” - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (§ 9),
- 6) „UP” - tereny usług publicznych (§ 10),
- 7) „UPS” - tereny obiektów sakralnych (§ 11),
- 8) „UT”, „UT1” - tereny usług turystyki, rekreacji i sportu (§ 12),
- 9) „US” - tereny urządzeń sportu i rekreacji (§ 13),
- 10) „KSP” - tereny stacji paliw (§ 14),
- 11) „PU” - tereny obiektów produkcyjno-usługowych (§ 15),
- 12) „R”, „R1” - tereny rolnicze (§ 16),
- 12a) „RM”, „RM1” - tereny zabudowy zagrodowej (§ 16a),
- 13) „RU” - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (§ 17),
- 14) „ZN” - tereny zieleni, w tym objętej formami ochrony przyrody (§ 18),
- 15) „ZL” - tereny lasów (§ 19),
- 16) „ZP” - tereny zieleni urządzonej (§ 20),
- 17) „ZI” - tereny zieleni izolacyjnej (§ 21),
- 18) „ZPZ” - tereny zabytkowych zespołów architektonicznych w otoczeniu parkowym (§ 22),
- 19) „ZD” - tereny ogrodów działkowych (§ 23),
- 20) „ZC” - tereny cmentarzy (§ 24),
- 21) „WS” - tereny wód powierzchniowych (§ 25),
- 22) „KD-S”, „KD-GP”, „KD-GP/L”, „KD-GP/D”, „KD-GP1”, „KD-WR”, „KD-WM”, „KD-Z”, „KD-L”, „KD-L1”, „KD-D”, „KD-D1”, „KDW”, „KDP” - tereny tras i urządzeń komunikacyjnych (§ 26),
- 23) „W”, „W1”, „K”, „G” - tereny urządzeń infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, gazownictwa (§ 27).



3. Obszary, strefy i obiekty, o których mowa w ust. 1, pkt 2, lit b, oznaczone są na rysunku planu symbolami graficznymi zgodnie z legendą; identyfikowane są ponadto przy pomocy podanych poniżej oznaczeń cyfrowych lub literowych, informujących o konieczności uwzględnienia odpowiednich ustaleń planu; oznaczenia dotyczą odpowiednio:

- „1” - Ojcowskiego Parku Narodowego (§ 34),
- „2” - otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego (§ 35),
- „3” - Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (§ 36),
- „4” - Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (§ 37),
- „5” - otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, tożsamej z oznaczoną na rysunku planu otuliną Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych (§ 38),
- „p” - pomników przyrody (§ 39),
- „e” - korytarzy i pasm powiązań ekologicznych (§ 40),
- „w” - ciągów i punktów widokowych (§ 41),
- „r” - obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków (§ 42),
- „k” - stref ochrony konserwatorskiej (§ 43),
- „a” - stanowisk archeologicznych (§ 44),
- „o” - zagrożeń ruchami osuwiskowymi (§ 45),
- „z” - zagrożeń powodziowych rzeki Prądnik (§ 46),
- „m” - terenów zmeliorowanych (§ 47),
- „u” - terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy oraz terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Giebułtów (§ 48),
- „n” - ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w rejonie linii wysokich napięć (§ 49),
- „g” - ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w rejonie gazociągu wysokoprężnego (§ 50),
- „c” - ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w rejonie cmentarzy (§ 51),
- „h” - orientacyjnego zasięgu znaczącego oddziaływania na środowisko ruchu drogowego (§ 52),

3a. Na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 lit. c, oznaczono:

- 1) granice obszaru Natura 2000,
- 1) granice zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 326 „Krzeszowice - Pilica”,
- 2) obiekty zabytkowe objęte gminną ewidencją zabytków.

4. Oznaczenia terenów, o których mowa w ust. 2, występują na rysunku planu w konfiguracji: „A.B / C,...”; gdzie poszczególne symbole to:

- 1) „A” - oznaczenia cyfrowe, informujące o położeniu wyznaczonego terenu w granicach sołectwa: „1” - Bębło; „2” - Będkowice; „3” - Biały Kościół; „4” - Czajowice; „5” - Giebułtów; „6” - Modlnica; „7” - Modlniczka; „8” - Prądnik Korzkiewski; „9” - Szyce; „10” - Tomaszowice; „11” - Wielka Wieś; „12” - Wierzchowice,
- 2) „B” - oznaczenia literowe lub literowo-cyfrowe, określające rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z ust. 2,
- 3) „C,...” - oznaczenia cyfrowe lub literowe, związane z występowaniem w granicach danego terenu stref, obszarów lub obiektów, o których mowa w ust. 3.

5. Przedstawione na rysunku planu zasady uzbrojenia terenu określają położenie ważniejszych istniejących elementów infrastruktury technicznej oraz zasady kształtowania układu sieci projektowanych. Uwidocznione przebiegi sieci projektowanych mają charakter orientacyjny i mogą być uściślane lub zmieniane w trakcie ich projektowania i realizacji, pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami zawartymi w rozdziale V ustaleń planu.

## § 26

1. Tereny tras i urządzeń komunikacyjnych („KD-S”, „KD-GP”, „KD-GP/L”, „KD-GP/D”, „KD-GP1”, „KD-WR”, „KD-WM”, „KD-Z”, „KD-L”, „KD-L1”, „KD-D”, „KD-D1”, „KDW”, „KDP”) przeznaczają się dla dróg i ulic publicznych i wewnętrznych oraz zespołów parkingowych.
2. Użyte oznaczenia i symbole terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczają:



- 1) „KD-S” - drogę klasy S (oznaczenie dotyczy istniejącego odcinka drogi ekspresowej S-7 oraz odcinków projektowanych od węzła Radzikowskiego do węzła Modlnica i dalej w kierunku wschodnim, dla których możliwe jest obniżenie klasy drogi do GP lub G),
  - 2) „KD-GP” - drogę klasy GP - główną ruchu przyspieszonego (oznaczenie dotyczy drogi krajowej nr 94 w jej projektowanym, docelowym przebiegu),
  - 3) „KD-GP/D” - drogę klasy GP przewidzianą do zmiany funkcji na drogę klasy D - (oznaczenie dotyczy istniejącego przebiegu drogi krajowej nr 94 na odcinkach przewidzianych do zastąpienia drogą „KD-GP”),
  - 4) „KD-GP/L” - drogę klasy GP przewidzianą do zmiany funkcji na drogę klasy L - (oznaczenie dotyczy istniejącego przebiegu drogi krajowej 94 na odcinkach przewidzianych do zastąpienia drogą „KD-GP”),
  - 5) „KD-GP1” - drogę klasy GP - główną ruchu przyspieszonego (oznaczenie dotyczy drogi krajowej nr 79),
  - 6) „KD-WR” - teren węzła drogowego „Radzikowskiego”,
  - 7) „KD-WM” - teren projektowanego węzła drogowego „Modlnica”,
  - 8) „KD-Z” - drogi (ulice) klasy Z - zbiorcze (powiatowe nr 2128 K Rudawa - Brzezinka - Modlniczka, 2131 K Zabierzów - Bolechowice - Biały Kościół, 2132 K Kraków - Giebułtów),
  - 9) „KD-L”, „KD-L1” - drogi (ulice) klasy L - lokalne (powiatowa - nr 2130 K Kobylany - Bębło - Czajowice oraz gminne),
  - 10) „KD-D”, „KD-D1” - drogi (ulice) klasy D - dojazdowe (powiatowe lub gminne),
  - 11) „KDW” - drogi (ulice) wewnętrzne,
  - 12) „KDP” - wydzielone zespoły parkingowe.
3. W obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic mogą być lokalizowane, pod warunkiem dostosowania do charakteru drogi oraz uzyskania zgody administratora drogi:
- 1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
  - 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym,
  - 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
  - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym,
  - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - 6) elementy małej architektury, o ile nie obniżają bezpieczeństwa ruchu,
  - 7) elementy układu obsługi komunikacyjnej terenów przyległych oraz, z zastrzeżeniem ust. 4a, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w formie:
    - a) wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L, D i W,
    - b) dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klas D i W,
  - 8) w odniesieniu do drogi „KD-L” położonej w granicach obszaru „Modlniczka-5”, objętego ustaleniami zmian planu, dopuszcza się, pod warunkiem zachowania ciągłości drogi, możliwość:
    - a) wprowadzania obiektów obsługi i kontroli ruchu, np. portierni, a także zieleni urządzonej,
    - b) realizacji nad terenem drogi łączników funkcjonalnych łączących obiekty położone w terenach „PU” po obu stronach drogi.
4. W obrębie linii rozgraniczających terenów dróg i ulic przewiduje się możliwość realizacji ciągów rowerowych jako:
- 1) wydzielone drogi rowerowe,
  - 2) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
  - 3) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego,
  - 4) oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami i drogami o małym natężeniu ruchu.
- 4a. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3 i 4 jest dopuszczalna jedynie wówczas, gdy nie stoi w sprzeczności z ustaleniami dotyczącymi obszarów, stref i obiektów określonych w rozdziale IV planu oraz z ustaleniami przepisów odrębnych. Na odcinku drogi oznaczonej symbolem KD-D1 na Murowni, od drogi krajowej nr 94 w kierunku Ojcowskiego Parku Narodowego oraz na wszelkich działkach wzdłuż tej drogi, oznaczonych symbolem KD-D1, nie dopuszcza się realizacji miejsc postojowych, o których mowa w ust. 3, pkt 7. Zakaz realizacji miejsc postojowych, o których mowa w ust.





- 3 pkt 7, dotyczy także wszystkich dróg położonych w granicach Ojcowskiego Parku Narodowego, z wyłączeniem sytuacji, gdy zgodnie z przepisami odrębnymi na ich utworzenie wyraża zgodę Dyrektor OPN.
5. Tereny rezerwowane dla projektowanych obwodnic miejscowości Biały Kościół i Szyce, w ciągu drogi krajowej nr 94, oznaczone jako „KD-GP”, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.
6. Tereny wydzielonych zespołów parkingowych („KDP”) należy zagospodarowywać z zachowaniem zasad:
- 1) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego powinien wynosić co najmniej 30 %,
  - 2) przy urządzeniu parkingów należy stosować nawierzchnie ażurowe, urządzone w sposób zapewniający naturalną roślinność, tzw. „zielone parkingi”; w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić możliwie wysoki udział zieleni urządzonej,
  - 3) ustala się, że warunkiem realizacji i funkcjonowania parkingu w terenie „KDP” położonym w granicach obszaru „Czajowice-5” jest wdrożenie zorganizowanego systemu dowozu osób korzystających z parkingu na teren Ojcowskiego Parku Narodowego, mającego na celu ograniczenie penetracji obszarów położonych na obrzeżach Parku; obiekty kubaturowe w granicach obszaru „Czajowice-5” mogą być wprowadzane jedynie w południowej części terenu w taki sposób, aby możliwie najmniej zasłaniały widok z drogi KD-D1 będącej ciągiem widokowym; forma obiektów zgodna z wymaganiami określonymi w § 33 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 5; zagospodarowanie zielenią wyłącznie rodzimych gatunków roślin,
  - 4) w granicach korytarzy i pasm powiązań ekologicznych miejsca parkingowe należy sytuować w zgrupowaniach nie większych niż 30 miejsc, rozdzielonych pasami zieleni o szerokości nie mniejszej niż 15 metrów,
  - 5) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń rekreacji i wypoczynku, obiektów małej architektury oraz sanitariatów o parametrach: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 30 m<sup>2</sup> łącznie w granicach wyznaczonego terenu „KDP”, wysokość – nie więcej niż 5 m; ponadto w granicach terenu „KDP” położonego poza granicami otuliny OPN w Białym Kościele (działki nr 183 i 184/2) – także drobnokubaturowych obiektów handlowo-gastronomicznych o parametrach: powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>, lecz łącznie nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>, w granicach ww. terenu „KDP”, wysokość – nie więcej niż 6 m.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego ustaleniami planu oraz zasady zagospodarowania terenów przyległych do terenów dróg i ulic określone zostają w rozdziale V planu.
8. Tereny położone w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
9. W miejscach przekroczenia ciągami komunikacyjnymi cieków wodnych należy zapewnić zachowanie ciągłości cieków, z możliwością prowadzenia niezbędnych prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych, przy zachowaniu zasad określonych w § 30 ust. 10.

## § 53

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru Gminy ustala się:
- 1) utrzymanie dotychczasowego podstawowego układu drogowego, obejmującego: drogę ekspresową S-7 wraz z węzłem „Radzikowski”, drogę krajową nr 79, drogę krajową nr 94 i drogi powiatowe,
  - 2) wyznaczenie rezerw terenu dla nowych odcinków dróg podstawowego układu drogowego, w szczególności od węzła „Modlnica” w kierunku wschodnim,
  - 3) modernizację i rozbudowę lokalnego układu komunikacyjnego, obejmującego drogi gminne i drogi wewnętrzne.
2. Ustala się, że:
- 1) droga klasy S realizuje przemieszczenia tranzytowe w stosunku do obszaru planu i jego powiązania zewnętrzne,
  - 2) odcinki dróg i ulic klasy GP i Z realizują powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu,
  - 3) odcinki dróg i ulic klas L, D i W - realizują powiązania wewnętrzne obszaru planu.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg (ulic) oznaczonych w planie jako „KD-GP”:



- 1) obsługa nowopowstającej zabudowy na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych do zabudowy powinna odbywać się za pośrednictwem wyznaczonych w niniejszym planie dróg (ulic) lokalnych („KD-L”, „KD-L1”), dojazdowych („KD-D”, „KD-D1”) i wewnętrznych („KDW”),
- 2) w przypadkach braku dróg, o których mowa w pkt 1, obsługa terenów zabudowy powinna odbywać się za pośrednictwem dróg serwisowych prowadzonych w obrębie linii rozgraniczających dróg „KD-GP”,
- 2a) warunkiem zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem „6.U”, położonego w granicach obszaru „Modlnica-9” objętego ustaleniami zmiany planu, jest zrealizowanie przebudowy zjazdu z drogi krajowej do drogi wewnętrznej, w dostosowaniu do potrzeb ruchu i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
- 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi „KD-GP” jest dopuszczalna w uzgodnieniu z administratorem drogi:
  - a) w stosunku do terenów zainwestowanych, w których nie ma możliwości zastosowania rozwiązań określonych w pkt 1 i 2,
  - b) w stosunku do obiektów usługowych, których funkcja uzasadnia bezpośrednie włączenie do drogi.
4. Ustala się zasadę zachowania pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg i ulic z wymogami przepisów odrębnych, w szczególności rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430).
5. Szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg i ulic ustala się jako nie mniejsze niż:
  - 1) dla dróg klasy S („KD-S”) - 50 m,
  - 2) dla dróg i ulic klasy GP:
    - oznaczonych jako „KD-GP” - 50 m,
    - oznaczonych jako „KD-GP/L” - 30 m,
    - oznaczonych jako „KD-GP/D” - 30 m,
    - oznaczonych jako „KD-GP1” - 30 m,
  - 3) dla dróg i ulic klasy Z („KD-Z”) - 20 m,
  - 4) dla dróg klasy L („KD-L” i „KD-L1”) - 15 m,
  - 5) dla ulic klasy L:
    - oznaczonych jako „KD-L” - 12 m,
    - oznaczonych jako „KD-L1” - 15 m,
  - 6) dla dróg klasy D („KD-D” i „KD-D1”) - 15 m,
  - 7) dla ulic klasy D:
    - oznaczonych jako „KD-D” - 10 m,
    - oznaczonych jako „KD-D1” - 12 m,
  - 8) dla dróg i ulic wewnętrznych („KDW”)- 6 - 10 m.
6. Położenie linii rozgraniczających dróg i ulic, w tym faktyczne szerokości dróg i ulic, określa rysunek planu; szerokości te mogą różnić się od ustalonych w pkt 5 w przypadkach uzasadnionych istniejącym stanem własnościowym, stanem zainwestowania terenu lub planami rozbudowy układu komunikacyjnego.
7. Ustala się minimalne parametry techniczne dla dróg (ulic) poszczególnych klas:
  - 1) Droga klasy S: 2 jezdnie; szerokość jezdni 2-pasowej 7,00 m z pasami awaryjnymi szerokości 2,50 m i poboczeniami gruntowymi szerokości 0,75 m,
  - 2) Droga klasy GP: szerokość jezdni 2-pasowej 7,00 m; pobocza lub (nieobligatoryjne) chodniki; w przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej - obligatoryjne: ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe;
    - szerokość pobocza 1,00 m,
    - szerokość chodnika oddzielonego od jezdni 1,50 m,
    - szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m,
    - szerokość ścieżki rowerowej dwukierunkowej 2,00 m,





# Gmina Wielka Wieś

Urząd Gminy Wielka Wieś  
Plac Wspólnoty 1  
32-085 Szyce  
-15-

- 3) Ulica klasy GP: szerokość jezdni 2-pasowej 6,50 m; pobocza lub (obligatoryjne) chodniki; w przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej - obligatoryjne: ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe;
- szerokość pobocza 1,00 m,
  - szerokość chodnika oddzielnego od jezdni 1,50 m,
  - szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m,
  - szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m,
  - szerokość ścieżki rowerowej dwukierunkowej 2,00 m,
- 4) Droga klasy Z: szerokość jezdni 2-pasowej 5,50 m, pobocza lub chodniki; w przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej - nieobligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe;
- szerokość pobocza 1,00 m,
  - szerokość chodnika oddzielnego od jezdni 1,50 m,
  - szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m)
  - szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m,
  - szerokość ścieżki rowerowej dwukierunkowej 2,00 m,
- 5) Ulica klasy Z: szerokość jezdni 2-pasowej 6,50 m; obligatoryjne obustronne bądź jednostronne chodniki dla pieszych; pobocza jednostronne w przypadkach zastosowania chodników jednostronnych; w przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej - nieobligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe;
- szerokość pobocza 1,00 m,
  - szerokość chodnika oddzielnego od jezdni 1,50 m,
  - szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m),
  - szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m, szerokość ścieżki rowerowej dwukierunkowej 2,00 m,
- 6) Droga i ulica klasy L: szerokość jezdni 2-pasowej 5,00 m, pobocza lub nieobligatoryjne jednostronne bądź dwustronne chodniki; w przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej - nieobligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe;
- szerokość pobocza 0,75 m,
  - szerokość chodnika oddzielnego od jezdni 1,50 m,
  - szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m),
  - szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m,
  - szerokość ścieżki rowerowej dwukierunkowej 2,00 m;
  - jako przekrój etapowy dopuszcza się szerokość jezdni 1-pasowej 3,00 m z poboczami szerokości 1,00 m,
- 7) Droga klasy D: szerokość jezdni 2-pasowej 5,00 m; szerokość jezdni 1-pasowej 3,00 m (z mijankami, szerokość korony drogi min. 5,00 m), pobocza lub nieobligatoryjne jednostronne bądź dwustronne chodniki; w przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej - nieobligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe;
- szerokość pobocza 0,75 m,
  - szerokość chodnika oddzielnego od jezdni 1,50 m,
  - szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m),
  - szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m,
  - szerokość ścieżki rowerowej dwukierunkowej 2,00 m,
- 8) Ulica klasy D: szerokość jezdni 2-pasowej 4,50 m; szerokość jezdni 1-pasowej 3,00 m (z mijankami, szerokość korony drogi min. 5,00 m), pobocza lub nieobligatoryjne jednostronne bądź dwustronne



chodniki; w przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej - nieobligatoryjne ciągi pieszo- rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe;

- szerokość pobocza 0,75 m,
- szerokość chodnika oddzielonego od jezdni 1,50 m,
- szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m),
- szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m,
- szerokość ścieżki rowerowej dwukierunkowej 2,00 m

8. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami terenowymi dopuszcza się zmniejszenie obowiązujących szerokości dróg (ulic) i ich parametrów technicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z właściwym administratorem drogi; uzgodnienia wymaga także przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów położonych w obrębie linii rozgraniczających tereny dróg i ulic a także lokalizacja nowych obiektów lokalizowanych w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy.
9. Zmiana zagospodarowania terenu związana z jego zabudową lub wprowadzeniem dostępności dla pojazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi warunków organizacji zjazdu indywidualnego lub publicznego z drogi publicznej, zapewniającego właściwe warunki obsługi komunikacyjnej.
10. Zjazd z drogi powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony, oraz do wymagań ruchu pieszych.
11. (...)¹
12. W strefie przylegającej do ulic klas S, GP i Z wskazana jest lokalizacja pasów zieleni ochronnej o charakterze osłon izolacyjnych, przeciwnieżnych i przeciwwietrznych oraz obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej.
13. Ustala się następujące warunki urządzania dróg wewnętrznych „KDW”:
  - 1) urządzenie projektowanych dróg wewnętrznych jest częścią inwestycji prowadzonych w terenach przyległych do tych dróg; wydzielenie i realizacja w/w dróg nie stanowi zadania Gminy,
  - 2) w stosunku do projektowanych dróg, których przebieg wyznaczony na rysunku planu nie nawiązuje do układu własnościowego, w szczególności do geodezyjnego układu istniejących dróg polnych, dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań układu komunikacyjnego pod warunkiem, że:
    - a) dla całości terenów obsługiwanych przez drogę, której przebieg ma być zmieniony, zapewniona będzie obsługa komunikacyjna,
    - b) warunki obsługi komunikacyjnej terenów przyległych nie ulegną pogorszeniu na skutek wprowadzanej zmiany,
  - 3) dopuszcza się możliwość zaliczenia wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych do kategorii dróg gminnych; w takim przypadku należy zapewnić dostosowanie ich parametrów technicznych dróg do wymagań określonych w przepisach szczególnych.
14. Ogrodzenia nieruchomości powinny być lokalizowane poza wyznaczonymi w planie liniami rozgraniczającymi dróg i ulic; w przypadku dróg i ulic, nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, ogrodzenia powinny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 3 metry od osi drogi (ulicy).
15. W przypadku realizacji zespołu zabudowy jednorodzinnej, posiadającego wewnętrzny układ komunikacyjny, należy zapewnić możliwość dojazdu pojazdów odbierających odpady do miejsc gromadzenia odpadów stałych, na warunkach:
  - 1) układ komunikacyjny powinien zapewniać możliwość przejazdu bez zawracania, bądź powinien być zakończony placem manewrowym umożliwiającym zawrócenie, o wymiarach nie mniejszych niż 12 x 12 metrów, z dopuszczeniem rozwiązań alternatywnych umożliwiających zawracanie, jak: plac

¹ § 53 ust. 11 unieważniony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Małopolskiego Nr PN. II. 0911-142-05 z dnia 12 kwietnia 2005 r.



# Gmina Wielka Wieś

Urząd Gminy Wielka Wieś  
Plac Wspólnoty 1  
32-085 Szyce  
-19-

manewrowy okrągły o średnicy co najmniej 12 metrów, bądź wykorzystanie układu dróg w kształcie litery „T” z promieniem skrętu min. 6 metrów;

- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy dojazdów o długości do 30 metrów;
- 3) w razie braku możliwości realizacji dojazdu zgodnie z warunkami określonymi w pkt 1 i 2, należy zapewnić możliwość odbioru odpadów stałych bezpośrednio przy najbliższej drodze publicznej zapewniającej dostępność komunikacyjną do zespołu zabudowy.

## § 5

1. **Tereny zabudowy jednorodzinnej („MN”, „MN1”)** przeznacza się dla zabudowy jednorodzinnej oraz towarzyszących jej obiektów i urządzeń, w tym komunikacji (dojść, dojazdów), infrastruktury niezbędnej dla potrzeb lokalnych, urządzeń sportu i rekreacji, żłobków, przedszkoli, zieleni urządzonej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (z wykluczeniem układu szeregowego), przy czym na jednej działce budowlanej może być usytuowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, z dopuszczeniem ustalonym w pkt 1a,
  - 1a) dopuszcza się lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej pod warunkiem, że:
    - w terenach MN: na każdy budynek jednorodzinny przypada nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, ponadto planowany układ zabudowy umożliwia wydzielenie, dla każdego planowanego budynku jednorodzinnego, działki o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>,
    - w terenach MN1: na każdy budynek jednorodzinny przypada nie mniej niż 900 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, ponadto planowany układ zabudowy umożliwia wydzielenie, dla każdego planowanego budynku jednorodzinnego, działki o powierzchni nie mniejszej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem „MN” ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:
    - a) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 25 %,
    - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50 %,
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem „MN1” ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:
    - a) powierzchni zabudowy - nie więcej niż 20 %, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy łącznie na jednej działce budowlanej,
    - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 60 %,
  - 4) odstępstwo od ustalonych wskaźników wykorzystania terenu dopuszcza się wyłącznie w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy obiektów istniejących, które powstały przed dniem wejścia w życie niniejszego planu; dopuszcza się wówczas zastosowanie jednego z poniższych rozwiązań:
    - a) zmianę wartości ustalonych wskaźników wykorzystania terenu, jednakże nie więcej niż o 20 % wartości każdego z nich,
    - b) zwiększenie stopnia wykorzystania terenu w stosunku do stanu istniejącego o maksymalnie 20 %, w zakresie każdego ze wskaźników,
    - c) w zespołach zwartej zabudowy - indywidualne określenie wskaźników wykorzystania terenu na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania w najbliższym otoczeniu inwestycji; stopień wykorzystania terenu nie powinien być większy niż na działkach sąsiednich,
  - 5) odstępstwo, o którym mowa w pkt 4, może być zastosowane w stosunku do działki budowlanej tylko jednokrotnie w okresie obowiązywania planu,
  - 6) indywidualne określenie wskaźników wykorzystania terenu wg metody określonej w pkt 4 lit. c może być zastosowane także w przypadku nowych inwestycji o charakterze plombowym, w istniejących zespołach zabudowy.

## § 6

1. **Tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej („MNU”)** przeznacza się dla:
  - 1) zabudowy jednorodzinnej,

11/30





- 2) usług publicznych i komercyjnych, nie oddziaływujących znacząco na środowisko,
  - 3) obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie wymienionej w pkt 1 i 2, w tym komunikacji (dojść, dojazdów), infrastruktury niezbędnej dla potrzeb lokalnych, urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (z wykluczeniem układu szeregowego), przy czym na jednej działce budowlanej może być usytuowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, z dopuszczeniem ustalonym w pkt 1a,
  - 1a) dopuszcza się lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej pod warunkiem, że na każdy budynek jednorodzinny przypada nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, ponadto planowany układ zabudowy umożliwia wydzielenie, dla każdego planowanego budynku jednorodzinnego, działki o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>,
  - 2) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu, z zastrzeżeniem pkt 2a:
    - a) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30 %,
    - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30 %
  - 2a) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu w granicach obszaru „Będkowice-2”:
    - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25%,
    - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40%
  - 3) przepisy § 5 ust. 2 pkt 4 - 6 stosuje się odpowiednio,
  - 4) w terenach położonych w sąsiedztwie dróg klasy GP i Z dopuszcza się realizację stacji gazu płynnego, w uzgodnieniu z administratorem drogi; warunki realizacji inwestycji powinny uwzględniać wymagania techniczne określone w przepisach szczególnych, w szczególności w zakresie zachowania bezpiecznych odległości od obiektów sąsiadujących,
  - 5) dla zabudowy związanej z funkcją, o której mowa w ust. 1, pkt 2, ustala się:
    - a) łączna powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków o funkcji usługowej nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
    - b) dopuszczalna jest zmiana funkcji istniejących budynków na funkcję usługową, jednakże pod warunkiem, że na działce budowlanej łączna powierzchnia zabudowy budynków o funkcji usługowej nie będzie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
  - 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą:
    - a) obiektów usług turystyki w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych,
    - b) obiektów usługowych realizowanych w obrębie strefy orientacyjnego zasięgu znaczącego oddziaływania na środowisko ruchu drogowego; łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - 7) w granicach obszaru „Modlnica-11”, objętego ustaleniami zmian planu, dla terenu „MNU” ustala się intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,75,
  - 8) w granicach obszaru „Prądnik Korzkiewski-2”, objętego ustaleniami zmiany planu, dla terenu „MNU” ustala się intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,75.
3. **Tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej („MNU1”, „MNU2”) przeznaczają się dla:**
- 1) zabudowy jednorodzinnej,
  - 2) usług publicznych i komercyjnych, nie oddziaływujących znacząco na środowisko,
  - 3) obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie wymienionej w pkt 1, 2 i 3, w tym komunikacji (dojść, dojazdów), infrastruktury niezbędnej dla potrzeb lokalnych, urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przekształceń (rozbudowy, nadbudowy) a także lokalizację nowych obiektów zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,



- 1a) realizacja nowej zabudowy zagrodowej wymaga spełnienia warunków:
- a) powierzchnia gospodarstwa rolnego nie może być mniejsza niż 1 ha fizyczny, na terenie gminy Wielka Wieś lub gminy sąsiedniej,
  - b) w ramach jednego gospodarstwa rolnego dopuszcza się budowę wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (z wykluczeniem układu szeregowego), przy czym na jednej działce budowlanej może być usytuowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, z dopuszczeniem ustalonym w pkt 2a,
- 2a) dopuszcza się lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej pod warunkiem, że na każdy budynek jednorodzinny przypada nie mniej niż 900 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, ponadto planowany układ zabudowy umożliwia wydzielenie, dla każdego planowanego budynku jednorodzinnego, działki o powierzchni nie mniejszej niż 900 m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem „MNU1” ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:
- a) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 25 %,
  - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40 %,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem „MNU2” ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:
- a) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 20 %, przy czym w zabudowie jednorodzinnej nie więcej niż 250 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy łącznie na jednej działce budowlanej,
  - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 60 %,
- 5) przepisy § 5 ust. 2 pkt 4 - 6 stosuje się odpowiednio,
- 6) dla zabudowy związanej z funkcją, o której mowa w ust. 3, pkt 2, ustala się:
- a) łączna powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków o funkcji usługowej nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - b) dopuszczalna jest zmiana funkcji istniejących budynków na funkcję usługową, jednakże pod warunkiem, że na działce budowlanej łączna powierzchnia zabudowy budynków o funkcji usługowej nie będzie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą:
- a) obiektów usług turystyki w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia zabudowy tych budynków na jednej działce budowlanej nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup>,
  - b) obiektów usługowych realizowanych w obrębie strefy orientacyjnego zasięgu znaczącego oddziaływania na środowisko ruchu drogowego; łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- 8) łączną powierzchnię zabudowy nowych budynków inwentarskich w zabudowie zagrodowej ogranicza się do 100 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej.

## § 5

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
- 4) odstępstwo od ustalonych wskaźników wykorzystania terenu dopuszcza się wyłącznie w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy obiektów istniejących, które powstały przed dniem wejścia w życie niniejszego planu; dopuszcza się wówczas zastosowanie jednego z poniższych rozwiązań:
    - a) zmianę wartości ustalonych wskaźników wykorzystania terenu, jednakże nie więcej niż o 20 % wartości każdego z nich,
    - b) zwiększenie stopnia wykorzystania terenu w stosunku do stanu istniejącego o maksymalnie 20 %, w zakresie każdego ze wskaźników,
    - c) w zespołach zwartej zabudowy - indywidualne określenie wskaźników wykorzystania terenu na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania w najbliższym otoczeniu inwestycji; stopień wykorzystania terenu nie powinien być większy niż na działkach sąsiednich,
  - 5) odstępstwo, o którym mowa w pkt 4, może być zastosowane w stosunku do działki budowlanej tylko jednokrotnie w okresie obowiązywania planu,



- 6) indywidualne określenie wskaźników wykorzystania terenu wg metody określonej w pkt 4 lit. c może być zastosowane także w przypadku nowych inwestycji o charakterze plombowym, w istniejących zespołach zabudowy.

## § 21

**Tereny zieleni izolacyjnej („ZI”)** przeznacza się dla założeń zielonych i budowli służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych tras komunikacyjnych na tereny przyległe.

## Rozdział IV

### Warunki zagospodarowania dotyczące wyznaczonych obszarów, stref i obiektów

#### § 38

1. Tereny położone w granicach otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego oznaczone są dodatkowym symbolem cyfrowym „5”.
2. W zagospodarowaniu terenów położonych w otulinie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego należy uwzględniać ogólne warunki i zasady zagospodarowania, określone dla obszaru całej Gminy w rozdziale III niniejszej uchwały.

#### § 47

1. Orientacyjny zasięg terenów zmeliorowanych oznaczony jest na rysunku planu; tereny położone w zasięgu istniejących melioracji oznaczone są dodatkowym symbolem literowym „m”.
2. W celu ochrony urządzeń melioracyjnych ustala się:
  - 1) w rozwiązaniach projektowych należy uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić właściwe warunki odwodnienia terenu,
  - 2) w przypadku konieczności naruszenia istniejących ciągów drenarskich należy zastosować rozwiązania zapewniające ich drożność i prawidłowe działanie,
  - 3) (skreślony)

#### § 48

1. Na rysunku planu oznaczono granice terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy, granice terenu ochrony bezpośredniej oraz granice terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Giebułtów; tereny położone w obrębie granic w/w terenów oznaczone są dodatkowym symbolem literowym „u”.
2. W granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy, utworzonej rozporządzeniem Nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S. A. w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 25.07.2011 r., Nr 369, poz. 3163, z późn. zm. z 2011 r. Nr 499, poz. 4859, z 2012 r. Poz. 3580), należy uwzględniać obowiązujące wymagania, w szczególności zakazy i ograniczenia.
3. (skreślony)
4. W granicach terenu ochrony bezpośredniej oraz terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Giebułtowie, ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16.06.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 2.07.2004 r., Nr 169, poz. 2027), należy uwzględniać obowiązujące wymagania, w szczególności zakazy i ograniczenia.

#### § 52

1. Na rysunku planu wskazano orientacyjne zasięgi znaczącego oddziaływania na środowisko ruchu drogowego na drogach krajowych nr 79 i 94, drodze ekspresowej S7 oraz jej projektowanym odcinku od węzła Radzikowskiego; tereny położone w zasięgu w/w oddziaływania oznaczone są dodatkowym symbolem literowym „h”.





2. Granice zasięgu oddziaływań w rejonie Węzła Radzikowskiego są tożsame z granicami obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego rozporządzeniem Nr 6/2003 Wojewody Małopolskiego z dnia 24 lutego 2003 r.
3. Na terenach położonych w zasięgu oddziaływań, o których mowa w ust. 1 i 2, wprowadza się, przy lokalizacji obiektów, obowiązek zastosowania środków technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów w zakresie ochrony przed hałasem wewnątrz budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.
4. W granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Węzła Radzikowskiego należy uwzględnić ustalenia rozporządzenia wymienionego w ust. 2.

***ponadto w momencie realizacji zamierzenia inwestycyjnego na ww. działkach należy uwzględnić zapisy ogólne zawarte w:***

## **Rozdział III Zasady i warunki zagospodarowania dla obszaru całej gminy**

### **§ 28**

1. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się wyłącznie takie formy działalności gospodarczej, których znaczące oddziaływanie na środowisko wyższe niż poziom dopuszczalny nie występuje poza terenem zajmowanym przez zakład, ani nie powoduje niedopuszczalnego obniżenia standardów środowiskowych pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się na tym terenie; w odniesieniu do infrastruktury telekomunikacji bezprzewodowej dopuszcza się występowanie znaczącego oddziaływania na środowisko wyższego niż poziom dopuszczalny poza terenem zajmowanym przez zakład, ale tylko w miejscach niedostępnych dla ludzi.
2. W przypadku realizacji inwestycji związanych z komunikacją, gospodarką ściekową lub gospodarką odpadami (odcinki dróg krajowych, oczyszczalnie ścieków, sortownie odpadów komunalnych, linie i stacje elektroenergetyczne oraz instalacje radiokomunikacyjne) dopuszcza się możliwość utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania w oparciu o przepisy szczególne.
3. Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określające graniczne położenie zewnętrznego obrysu rzutu nowo lokalizowanych budynków mieszkalnych, budynków usług publicznych oraz budynków zamieszkania zbiorowego.
- 3a. W granicach obszaru „Wielka Wieś-10” objętego ustaleniami zmiany planu, wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy ustala graniczne położenie zewnętrznego obrysu rzutu nowo lokalizowanych budynków, a także tablic i urządzeń reklamowych.
4. W przypadku lokalizacji budynków innych niż wymienione w ust. 3, a także w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, jednakże odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi nie powinna być mniejsza niż 6 metrów, z zastrzeżeniem ust. 5, 6 i 6a.
5. Dopuszcza się inną niż wynikająca z ustaleń ust. 3 i 4 lokalizację budynków w przypadkach, gdy:
  - 1) budynek lokalizowany jest w nawiązaniu do obustronnie istniejącej linii zabudowy zwartej,
  - 2) ze względu na położenie i wielkość działki lokalizacja budynku z zachowaniem linii zabudowy nie jest możliwa,
  - 3) istniejący budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż wynikająca z ustaleń ust. 3 i 4; dopuszcza się wówczas jego przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, z wykluczeniem rozbudowy budynku w kierunku terenów komunikacji.
6. Zmniejszenie odległości zabudowy w sytuacjach określonych w ust. 5 wymaga:
  - 1) zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych,
  - 2) uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi,
  - 3) zastosowania środków technicznych zmniejszających oddziaływanie poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych bądź zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości komunikacyjne (hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza).



- 6a.** W terenach „PU” położonych w granicach obszaru „Modlniczka-5” dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4 metry od linii rozgraniczających drogi KD-L, z możliwością zmniejszenia tej odległości dla obiektów, o których mowa w § 26 ust. 3 pkt 8.
- 6b.** Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest uregulowany dostęp do drogi publicznej.
- 7.** Odległość budynków mieszkalnych i budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi powinna być nie mniejsza niż 30 metrów od granicy terenu leśnego; dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości w przypadku, gdy nie ma innej możliwości lokalizacji budynku na działce budowlanej, jednakże nie mniej niż do 12 metrów od granicy terenu leśnego.
- 8.** Stosownie do art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) ustala się, że:
- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „MN”, „MN1” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „MNU”, „MNU1”, „MNU2”, „MNR”, „MNR1”, „MNR2”, „RM”, „RM1” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „UP” użytkowane jako szkoły lub przedszkola - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „US” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
- 9.** Na etapie projektowania inwestycji należy, w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych, ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.
- 10.** Z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych i możliwość występowania podtopień, zakazuje się podpiwniczania budynków mieszkalnych lokalizowanych na części obszaru sołectwa Modlniczka, położonego na południe od dróg gminnych (w kolejności: nazwa ulicy oraz w nawiasie nr administracyjny drogi): Na Brzezie (nr G601466K), Słowiańska (G601467K), Krakowska (G601450K i G601445K). W przypadku realizacji podpiwniczeń w budynkach innych niż mieszkalne, należy przewidzieć stosowne zabezpieczenia.

## § 29

- 1.** Jeżeli nie stoi to w sprzeczności z zakazami, ograniczeniami i pozostałymi ustaleniami planu, to na obszarze objętym ustaleniami planu, z wyłączeniem obszaru Ojcowskiego Parku Narodowego oraz terenów przyległych do Parku, położonych w odległości do 150 metrów od jego granic, dopuszcza się:
- 1) remonty i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej i gospodarczej, a także, na zasadach określonych w ust. 5, jej rozbudowę lub nadbudowę; ustalenie powyższe dotyczy wyłącznie obiektów, które powstały zgodnie z przepisami prawa,
  - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych, w szczególności z zakresu:
    - a) zaopatrzenia w wodę, a także, niezbędnych dla gminnego systemu wodociągowego, obiektów ujęć wód, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody, hydroforni,
    - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym przepompowni, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków, a także obiektów niezbędnych dla gminnego systemu kanalizacyjnego,
    - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym m.in. stacji transformatorowych),
    - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji (w tym m.in. stacji redukcyjnych gazu, masztów telefonii bezprzewodowej),
    - e) ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej,
  - 3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, rowerowych i narciarskich.
- 2.** Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, w szczególności art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).



3. Przy projektowaniu nowych ciągów drogowych pożądane jest uwzględnienie możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej obrębem linii rozgraniczających dróg i ulic; inne rozwiązania dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub ekonomicznymi.
4. Dopuszcza się możliwość wyznaczania i realizacji ścieżek rowerowych na całym obszarze objętym ustaleniami planu, z zaleceniem uwzględnienia następujących zasad:
  - 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe powinny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, z uwzględnieniem warunków określonych dla tych terenów,
  - 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe powinny być wyznaczane w oparciu o istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.
5. W terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy, w szczególności oznaczonych symbolami: „R”, „R1”, „ZN”, „ZL”, rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków oraz wymiana substancji:
  - 1) nie jest dopuszczalna:
    - a) w granicach Ojcowskiego Parku Narodowego oraz w terenach przyległych do Parku, położonych w odległości do 150 metrów od jego granic,
    - b) w strefach korytarzy i pasm powiązań ekologicznych położonych w granicach otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego,
    - c) w odniesieniu do obiektów, które zostały rozbudowane lub nadbudowane po wejściu w życie planu, tj. po dniu 20 maja 2005 r.,
    - d) w odniesieniu do obiektów, które powstały niezgodnie z przepisami prawa,
  - 2) poza miejscami i przypadkami wymienionymi w pkt 1 jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia innych ustaleń planu, w szczególności określonych w planie zasad kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenu, przy czym:
    - a) możliwość rozbudowy budynków istniejących ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 20 %,
    - b) rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu.
6. Ustala się wymagania w zakresie ilości miejsc postojowych (w skrócie: m.p.) zlokalizowanych w granicach działki budowlanej bądź w granicach terenu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu, stosownie do poniższych wymogów:
  - 1) dla budynków jednorodzinnych: 3 m.p. na każdy lokal mieszkalny lub użytkowy,
  - 2) dla obiektów usługowych: 30 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 40 m.p./100 zatrudnionych,
  - 3) dla obiektów produkcji i składowania: 5 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 30 m.p./100 zatrudnionych, z zastrzeżeniem pkt 4,
  - 4) dla położonych w granicach obszaru „Modlniczka-5” obiektów produkcyjnych, magazynowych, składowania i logistyki wraz z towarzyszącymi im obiektami biurowymi: 2 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 5) dla zabudowy zagrodowej realizowanej w terenach „RM”: 3 m.p. na każdy lokal mieszkalny lub użytkowy oraz dodatkowo 1 m.p./50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku służącego prowadzeniu gospodarstwa rolnego.
- 6a. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 6 mogą być realizowane w formie: pojedynczych lub wielostanowiskowych miejsc do parkowania urządzonych na powierzchni terenu bądź w garażach realizowanych jako samodzielne obiekty budowlane lub stanowiących wydzieloną część budynku.
- 6b. W ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
  - 3) 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.





7. Tereny, których przeznaczenie niniejszy plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## § 30

1. Sposób zagospodarowania terenów na obszarze całej Gminy powinien uwzględniać wymogi ochrony zasobów wód powierzchniowych, w tym w szczególności zlewni Prądnika i Rudawy oraz zasobów wód podziemnych, w szczególności zbiornika wód podziemnych G.Z.W.P. Nr 326 „Krzeszowice - Pilica”.
2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych na obszarze całej Gminy ustala się:
  - 1) zakazy:
    - a) wprowadzania ścieków nieoczyszczonych należycie do ziemi, wód powierzchniowych oraz do poziomów wodonośnych wód podziemnych,
    - b) lokalizowania wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
    - c) mycia pojazdów mechanicznych w ciekach wodnych i w pasie o szerokości 30 metrów od ich brzegów,
    - d) gromadzenia odpadów na brzegach i w korytach cieków
    - e) przetwarzania i gromadzenia w celu przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
    - f) lokalizowania stacji paliw płynnych bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonej działalności i w przypadku ewentualnych awarii,
    - g) zmiany stosunków wodnych obszaru,
    - h) gromadzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii brzegu lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar (zakaz nie dotyczy stref ochronnych ustanowionych na podstawie ustawy Prawo wodne),
  - 2) nakazy:
    - a) przestrzegania uwarunkowań wynikających z ustanowionych stref ochronnych ujęć wód,
    - b) ochronę przed zainwestowaniem cieków wodnych oraz terenów ich obudowy biologicznej.
3. Lokalizacja inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne (np. stacje paliw płynnych, obiekty produkcyjne, składowe) jest dopuszczalna po dokonaniu rozpoznania hydrogeologicznego, z uwzględnieniem jego wyników.
4. Wzdłuż cieków wodnych należy utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 20 metrów od linii brzegu, wolne od zainwestowania budowlanego, w celu:
  - 1) ochrony i możliwości kształtowania obudowy biologicznej cieków,
  - 2) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,
  - 3) umożliwienia administratorowi cieku prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków.
5. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa ochronnego, o którym mowa w ust. 4, wyłącznie w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w przypadkach uzasadnionych istniejącą zabudową położoną w odległości mniejszej niż 20 metrów od cieku, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach odrębnych; w przypadku cieków pełniących wraz z otuliną biologiczną funkcję korytarza ekologicznego, odległość od cieku nie może być mniejsza niż: dla ogrodzeń (pod warunkiem możliwości ich przekraczania przez niewielkie zwierzęta, zwłaszcza płazy) – 10 m, dla innych obiektów – 15 m.
6. (skreślony)
7. W celu zachowania zasobów wód i zwiększania retencyjności terenu dopuszcza się stosowanie, w urządzeniach odprowadzających niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe, metod odwodnienia umożliwiających infiltrację do gruntu, pod warunkiem zachowania poniższych zasad:
  - 1) należy zapewnić zagospodarowanie wód na terenie własnej działki i stosować rozwiązania zabezpieczające przed zalewaniem gruntów sąsiednich oraz ograniczające ilość i szybkość spływu wód opadowych, w tym m.in. poprzez realizację:
    - a) powierzchni utwardzonych z elementów przepuszczalnych, np. „zielone parkingi” z elementów ażurowych,
    - b) zbiorników na wody opadowe lub - w przypadkach, gdy sporządzona stosownie do przepisów odrębnych dokumentacja geotechniczna bądź geologiczno-inżynierska wykaże, że warunki



gruntowe pozwalają na ich zastosowanie - studni chłonnych,

- 2) przy realizacji zespołów zabudowy złożonych z więcej niż dwóch budynków jednorodzinnych, a także przy realizacji obiektów usług komercyjnych, ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych, siecią kanalizacji deszczowej do cieków naturalnych, kanałów lub rowów, z wykluczeniem rowów przydrożnych. W razie braku możliwości takiego rozwiązania, teren inwestycji należy wyposażyć w szczelne zbiorniki retencyjne na wody opadowe (z dopuszczeniem uszczelnionych stawów lub odparowników), o pojemności dostosowanej do wielkości dachów i powierzchni utwardzonych, które winny być zrealizowane i użytkowane w sposób zapewniający ochronę przed zalewaniem nieruchomości sąsiednich wodami opadowymi z dachów i powierzchni utwardzonych. W każdym z wyżej wymienionych przypadków zastosowane rozwiązania muszą odpowiadać wymogom określonym w przepisach odrębnych, w szczególności muszą zapewniać ochronę przed zanieczyszczeniem wód poprzez wyposażenie w urządzenia podczyszczające ścieki z powierzchni zanieczyszczonych. Odprowadzenie wód opadowych do cieków naturalnych, kanałów lub rowów jest dopuszczalne tylko za zgodą ich zarządcy, pod warunkiem, że odbiornik może przyjąć wody opadowe bez powodowania zagrożeń powodziowych.
8. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów przemysłowych, usługowych i składowych należy ujmować w systemy kanalizacji opadowej i postępować z nimi zgodnie z przepisami prawa wodnego.
9. Zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem niezbędnych prac niwelacyjnych związanych z realizacją inwestycji budowlanych, o skali nie większej niż dopuszczona ustaleniami § 33; w szczególności zabrania się podnoszenia poziomu terenu poprzez nawożenie gruzu, gruntu itp. oraz innych działań prowadzących do zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich; dopuszcza się niezbędne przekształcenia terenu związane z realizacją przez uprawnione podmioty zadań z zakresu gospodarki wodnej.
10. W zagospodarowaniu terenów na których występują cieki wodne należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z obecności cieków; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwia:
  - 1) racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, oparte na korzystnym ekologicznie i gospodarczo zagospodarowaniu zlewni rzek, a także ochrony przeciwpowodziowej i związanej z nią poprawy regulacji cieków i rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej,
  - 2) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w szczególności w miejscach przejść infrastrukturą drogową nad ciekami,
  - 3) właściwe wykonywanie praw właścicielskich w stosunku do wód publicznych, stosownie do przepisów odrębnych.
11. Wysokość, liczona od poziomu terenu, lokalizowanych na obszarze gminy obiektów budowlanych innych niż budynki nie może być większa niż:
  - 1) 10 metrów – dla obiektów położonych w wyznaczonej w planie strefie korytarzy i pasm powiązań ekologicznych, w granicach OPN i w odległości mniejszej niż 150 m od granic OPN, z zastrzeżeniem ustaleń § 34, § 35 i § 40,
  - 2) 20 metrów – dla obiektów położonych na pozostałym obszarze gminy; ograniczenie powyższe wynika z potrzeb ochrony krajobrazu oraz ochrony awifauny; ograniczenie nie dotyczy obiektów istniejących, dla których dopuszcza się możliwość ich utrzymania, przebudowy lub wymiany, jednakże bez zwiększania dotychczasowej wysokości.
12. Ewentualna lokalizacja obiektów inżynierskich przewyższających zabudowę mieszkaniową, z wyłączeniem linii energetycznych i telekomunikacyjnych prowadzonych na zasadach określonych w § 56 i § 59, powinna uwzględniać warunek, aby obiekty te nie były widoczne z wnętrza Doliny Prądnika, Doliny Będkowskiej i Doliny Klucz wody.
13. ~~Obszary „Modlniczka-5” i „Modlniczka-9”, objęte ustaleniami zmiany planu, położone są w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska Kraków-Balice, gdzie należy uwzględniać obowiązujące ograniczenia wysokości zabudowy (podstawa prawna: rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane i naturalne w otoczeniu lotniska – Dz.U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.; zarządzenie Nr 16/MON z dnia 03.04.2012 r. w sprawie prowadzenia rejestru lotnisk~~



i lądowisk wojskowych – Dz. Urz. MON poz. 127; decyzja Nr 17/Org/SSRLSZRP z dnia 18.04.2013 r. o wpisaniu lotniska Kraków-Balice do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych).

~~14. Obszar „Modlniczka-8”, objęty ustaleniami zmiany planu, położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego współużytkowanego Kraków-Balice, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy do 283 metrów n.p.m.~~

15. Przy zmianie zagospodarowania terenów, w tym przy lokalizacji obiektów budowlanych, w terenach położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w rejonie lotniska Kraków-Balice, należy uwzględniać wymagania w zakresie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych (wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami) i naturalnych, określone w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem:

- 1) aktualnie obowiązującej dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kraków – Balice;
- 2) ustaleń Planu Generalnego Lotniska Kraków - Balice na lata 2016 - 2036.

## § 31

1. Sposób zagospodarowania terenów na obszarze całej Gminy powinien uwzględniać wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. W celu zapewnienia ochrony poszczególnych grup obiektów i obszarów w planie ustala się wymogi:

1) w odniesieniu do obiektów bądź zespołów o najwyższych walorach zabytkowych (w tym także objętych wpisem do rejestru zabytków, których wykaz zamieszczono w § 42 ust.1):

- prowadzenia działań związanych z zachowaniem, konserwacją i rewaloryzacją substancji zabytkowej,
- podporządkowania sposobu zagospodarowania potrzebie ochrony zabytku, w tym także w stosunku do najbliższego otoczenia i widoku na zabytek,

2) w odniesieniu do zespołów osadniczych i kompozycji krajobrazowych posiadających wysokie walory kulturowe (obejmujących układy ruralistyczne centrów wsi: Biały Kościół, Czajowice, Giebułtów, Modlnica, Modlniczka oraz Wierzchowice wraz z towarzyszącymi im założeniami architektoniczno - parkowymi i zespołami zieleni):

- utrzymania tradycyjnego układu i skali zabudowy,
- starannego doboru lokalizacji, gabarytów i form architektonicznych nowych inwestycji kubaturowych tak, aby stanowiły harmonijne dopełnienie walorów otaczającej przestrzeni,

3) w obszarach szczególnie cennych pod względem krajobrazowym oraz w polach otwarcia widokowych, w tym także związanych z ekspozycją obiektów zabytkowych (obejmujących m.in. wnętrza krajobrazowe i otoczenie Doliny Będkowskiej, Doliny Kobyłańskiej, Doliny Klucz wody, Doliny Prądnika oraz Wąwozu Podskalany, wschodnie skały wapiennych w granicach wsi Bębło, wzniesienie Duże Skałki wraz z otaczającymi polami na terenie sołectwa Czajowice):

- podporządkowania form zainwestowania zasadzie utrzymania czytelności walorów przyrodniczych i kulturowych,

4) w odniesieniu do obszarów występowania stanowisk archeologicznych (których szczegółowy wykaz zawarty jest w dokumentacji formalno-prawnej planu):

- wykluczenia działań prowadzących do zniszczenia obiektów, z zastrzeżeniem § 44 ust. 3 pkt 2,

5) w odniesieniu do obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, a objętych gminną ewidencją zabytków prowadzoną na podstawie przepisów odrębnych:

- a) obowiązuje ochrona substancji zabytkowej i detali architektonicznych obiektów zabytkowych,
- b) zakazuje się przekształceń obiektów, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych tych obiektów,
- c) dopuszcza się przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły i kształtu dachu oraz detalu architektonicznego; w granicach obszarów, o których mowa w § 1, ust.1, pkt 2, lit. b, obiekty zabytkowe objęte gminną ewidencją zabytków są oznaczone na rysunku planu zgodnie z legendą,

6) w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody lub mających szczególne znaczenie dla systemu ochrony przyrody, jak: Ojcowski Park Narodowy wraz z otuliną, Park Krajobrazowy Dolinki

20/30





# Gmina Wielka Wieś

Urząd Gminy Wielka Wieś  
Plac Wspólnoty 1  
32-085 Szyce  
-19-

Krakowskie, Tenczyński Park Krajobrazowy wraz z otuliną, obszary Natura 2000, pasma powiązań ekologicznych, pomniki przyrody – zakazuje się podejmowania działań mogących zagrażać zasobom przyrody, stosownie do ustaleń zawartych w planie, w tym m.in. w § 34-40.

3. Wszelkie działania związane z obiektami lub terenami, o których mowa w ust. 2, powinny być prowadzone w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody i ochrony zabytków, zaś w przypadkach, gdy przepisy wymagają uzyskania stanowiska właściwego organu ochrony przyrody lub ochrony zabytków - z uwzględnieniem tego stanowiska.

## § 32

1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami szczególnymi,
- 2) podział nieruchomości powinien zapewniać:
  - a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania,
  - b) dostęp nowopowstających działek do drogi publicznej, z uwzględnieniem przepisów o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu i przechodu dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy w wyniku podziału powstają nie więcej niż dwie działki,
  - c) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,
  - d) prawidłową strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu będącego przedmiotem podziału, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru oraz czytelnego układu kompozycyjnego,
- 3) w odniesieniu do podziałów tych części nieruchomości, które położone są w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami: „MN”, „MN1”, „MNU”, „MNU1”, „MNU2”, „MNR”, „MNR1”, „MNR2” ustala się, co następuje:
  - a) powierzchnia powstającej w wyniku podziału działki powinna wynosić co najmniej:
    - 700 m<sup>2</sup> – w granicach terenów oznaczonych jako „MN”, „MNU”,
    - 900 m<sup>2</sup> – w granicach terenów oznaczonych jako „MN1”, „MNU1”, „MNU2”, „MNR”, „MNR1”, „MNR2”,
  - b) szerokość powstającej działki powinna wynosić co najmniej 18 metrów (w przypadku działki o nieregularnym kształcie szerokość mierzona jest w miejscu przewidywanej lokalizacji budynku);
  - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, o ile szczególne warunki nie narzucają innego układu,
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 w przypadku:
  - a) potrzeby powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie wydzielony teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona dla terenu na którym się znajduje, zgodnie z pkt 3, lit. a; natomiast gdy pozostała część dzielonej działki zostanie przeznaczona na drogę, jej szerokość ma wynosić co najmniej 5,0 m,
  - b) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, stacje transformatorowe, urządzenia zaopatrzenia w wodę, kanalizacyjne itp.),
  - c) gdy zmniejszenie działki poniżej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenów pod ulice wymagane ustaleniami niniejszego planu,
  - d) gdy w wyniku podziału powstaje nie więcej niż jedna działka, której część położona w terenie przeznaczonym na cele zabudowy ma powierzchnię nie mniejszą niż 70 % powierzchni, o której mowa w pkt 3 lit a, przy czym powierzchnia tej działki nie może być mniejsza niż określona w pkt 3 lit. a,
- 5) w terenach nie wymienionych w pkt 3 projektowany sposób podziału nieruchomości powinien wynikać z przewidywanego programu inwestycji, uwzględniającego ustalenia planu i przepisy szczególne,

21/30



- 6) w odniesieniu do podziałów nieruchomości położonych przy drogach (ulicach) oznaczonych w planie jako: „KD-GP” i „KD-Z” ustala się:
  - a) podział działki nie powinien prowadzić do konieczności organizacji nowego zjazdu z drogi (ulicy) publicznej,
  - b) wyklucza się możliwość podziału nieruchomości, w wyniku którego na którejkolwiek z nowopowstałych działek nie będzie możliwa lokalizacja budynku zgodnie z ustaleniami dotyczącymi nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w § 28, ust. 3 i 4 uchwały; w szczególności ustala się, że szerokość działki w części na której może być lokalizowany budynek (tj. od granicy działki do linii zabudowy) nie może być mniejsza niż 12 metrów,
- 7) przy dokonywaniu podziału nieruchomości należy uwzględniać wyznaczone w planie linie rozgraniczające dróg,
- 8) jeżeli w projekcie podziału nieruchomości przewidziano wydzielenie działki pod drogę, której nie wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jej szerokość ma wynosić co najmniej 5 metrów; odstępstwo dopuszcza się w przypadkach, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie w/w szerokości; szerokość wydzielanej działki winna wówczas odpowiadać wymogom określonym w przepisach odrębnych.
- 9) jeżeli w wyniku podziału powstaje działka, której powiązanie z drogą publiczną zapewnia ustanowiona służebność drogowa, szerokość pasa gruntu tej służebności winna być nie mniejsza niż 5 metrów, zaś minimalna powierzchnia działki liczona zgodnie z pkt 3 lit. a winna zostać powiększona o powierzchnię terenu obciążonego tą służebnością,
- 10) dopuszcza się wydzielanie działek z terenów tras i urządzeń komunikacyjnych będących własnością lub we władaniu gminy w przypadku regulacji granic oraz w nawiązaniu do trwałego zainwestowania w terenie, tylko na powiększenie nieruchomości przyległych i poprawy warunków zagospodarowania, w dostosowaniu do faktycznego użytkowania terenu.
- 11) przy dokonywaniu podziału nieruchomości w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami: „MN”, „MN1”, „MNU”, „MNU1”, „MNU2”, „MNR”, „MNR1”, „MNR2”, w wyniku którego powstaje więcej niż jedna nowa działka budowlana obsługiwana poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny, należy uwzględnić warunki określone w § 53 ust. 15.

## § 33

1. Forma architektoniczna budynków winna nawiązywać proporcjami, sposobem kształtowania, detalem i materiałami do cech tradycyjnych, swoistych dla miejscowości, w której obiekt się znajduje.
7. Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania formy architektonicznej budynków określone w ust. 8 - 12, obowiązują na obszarze Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego oraz otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania formy architektonicznej budynków mieszkalnych:
  - 1) niwelacja terenu działki - z zastrzeżeniem § 30 ust. 9 wysokość nasypów nie większa niż 0,5 m (z dopuszczeniem 2,0 m dla usług publicznych w terenach oznaczonych symbolem „UP”), maksymalne obniżenie poziomu terenu (wykop): 1,0 m (z dopuszczeniem 2,0 m dla usług publicznych w terenach oznaczonych symbolem „UP”); ograniczenia nie dotyczą koniecznych do pokonania różnic wysokości na dojazdach do nieruchomości, lokalnych obniżen na zjazdach do garaży, zejściach do pomieszczeń piwnicznych itp.,
  - 2) kształt bryły - preferowany horyzontalny,
  - 3) rzut poziomy - preferowany prostokątny z możliwością wzbogacenia poprzez dodanie bądź wycięcie składników rzutu (brył mniejszych, ganków, werand, podcieni, garaży itp.),
  - 4) maksymalna wysokość budynku wynosi 9,0 m,
  - 5) dach:
    - a) dwu- lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu połaci głównych wynoszącym 37° - 45°, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, z kalenicą równoległą do dłuższego boku przekrywanej bryły budynku,



# Gmina Wielka Wieś

Urząd Gminy Wielka Wieś  
Plac Wspólnoty 1  
32-085 Szyce  
-12-

- b) długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych powinna być nie mniejsza niż  $\frac{1}{3}$  długości rzutu budynku,
- c) dachy mają posiadać wyraźnie akcentowaną linię okapu położoną maksymalnie na wysokości 4,5 m, mierzonej jako średnia arytmetyczna wysokości najwyższej i najniższej od projektowanego poziomu terenu; minimalny wysięg okapu oraz wiatrownic poza ścianę szczytową 0,6 m,
- d) nad elementami budynku wzbogacającymi układ bryły głównej – dachy dwu- lub wielospadowe dostosowane do formy rzutu; kąt nachylenia w/w dachów może być mniejszy od kąta nachylenia połaci głównych; dopuszcza się dach pulpitowy nad garażem połączonym z budynkiem,
- 6) pokrycie dachu - zalecane dachówki ceramiczne, dopuszczalne inne materiały i elementy o fakturze dachówek,
- 7) lukarny - zalecana jednolita forma lukarn w obrębie jednego budynku, ich łączna powierzchnia nie może przekraczać  $\frac{1}{3}$  powierzchni dachu, mierzonej na rzucie pionowym elewacji, dachy lukarn nie mogą się łączyć,
- 8) ściany - zalecane akcentowanie poziomu cokołu np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktury ścian,
- 9) kolorystyka - barwy dachu ciemne (brąz, czerwień, zieleń, szarość), barwy elewacji zharmonizowane z dachem (nie kontrastujące z tłem krajobrazowym), z zastosowaniem naturalnych materiałów (zwłaszcza drewno i kamień); kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być dostosowana do barwy dachu.
9. W odniesieniu do budynków usługowych, gospodarczych, związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej oraz garaży, lokalizowanych w terenach: „MN”, „MNU”, „MNU1”, „MNU2”, „MNR”, „MNR2”, „UT1”, „RM”, „RM1”, „R”, „RU”, „ZD” i „ZC” obowiązują zasady określone dla budynków mieszkalnych w ust. 8, z wyłączeniem pkt 5 lit. c; ponadto ustala się:
  - 1) dach ma posiadać wyraźnie akcentowaną linię okapu; nie określa się maksymalnej wysokości okapu; minimalny wysięg okapu oraz wiatrownic poza ścianę szczytową 0,6 m, w przypadku budynków niewielkich może być proporcjonalnie mniejszy,
  - 2) w sposobie ukształtowania ścian budynków zalecane jest nawiązanie do tradycji ścian kamiennych poprzez zastosowanie odpowiedniego materiału, faktury oraz artykulacji,
  - 3) dla budynków usługowych lokalizowanych w odległości nie większej niż 70 metrów od linii rozgraniczających drogi krajowej nr 94 (w jej dotychczasowym przebiegu) dopuszcza się zwiększenie wysokości do:
    - a) na terenie sołectwa Modlnica:
      - 15,0 m – dla budynków położonych na południe od węzła drogowego „Modlnica”,
      - 14,0 m – dla budynków położonych na północ od węzła drogowego „Modlnica”
    - b) na terenie pozostałych sołectw:
      - 14,0 m – dla budynków usług publicznych oraz obsługi ruchu turystycznego,
      - 12,0 m – dla pozostałych budynków usługowych.
  - 4) w budynkach, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 8 i w ust. 9, pkt 1, dla rozwiązań o nowoczesnym wyrazie plastycznym, w tym stosowania rzutów o nieregularnym kształcie, dachów o formach krzywiznowych, itp.,
  - 5) w jednokondygnacyjnych budynkach gospodarczych i garażach dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci nie mniejszym niż  $15^\circ$ .
10. W odniesieniu do budynków usługowych, lokalizowanych w terenach: „U”, „UP”, „UPS”, „UT”, „KSP” obowiązują zasady określone w ust. 8, z wyłączeniem pkt 4 i pkt 5 lit. c; ponadto ustala się:
  - 1) maksymalna wysokość budynku wynosi:
    - a) 14,0 m dla budynków usług publicznych oraz obsługi ruchu turystycznego,
    - b) 12,0 m dla pozostałych budynków,
  - 2) dach ma posiadać wyraźnie akcentowaną linię okapu; minimalny wysięg okapu oraz wiatrownic poza ścianę szczytową 0,6 m, w przypadku budynków niewielkich może być proporcjonalnie mniejszy,
  - 3) dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych przypadku obiektów o rozpiętości dachu przekraczającej 14 metrów,





- 4) liczbę kondygnacji nadziemnych ogranicza się do trzech, przy czym trzecia kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
- 5) w budynkach usługowych, lokalizowanych w terenach „UP” i „U”, dopuszcza się stosowanie rozwiązań alternatywnych w stosunku do określonych w ust. 8 i w ust. 10, pkt 2, w tym stosowanie: rozwiązań o nowoczesnym wyrazie plastycznym, rzutów o nieregularnym kształcie, dachów o formach krzywiznowych, płaskich itp.,
- 6) w sposobie ukształtowania ścian budynków zalecane jest nawiązanie do tradycji ścian kamiennych poprzez zastosowanie odpowiedniego materiału, faktury oraz artykulacji,
11. W odniesieniu do budynków produkcyjnych, gospodarczych, magazynowych, składowych i garaży lokalizowanych w terenach: „U”, „UP”, „UPS”, „UT”, „KSP” obowiązują zasady określone w ust. 8, z wyłączeniem pkt 5 lit. c; ponadto ustala się:
  - 1) w sposobie ukształtowania ścian budynków zalecane jest nawiązanie do tradycji ścian kamiennych poprzez zastosowanie odpowiedniego materiału, faktury oraz artykulacji,
  - 2) w budynkach jednokondygnacyjnych dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 15°; powyższe dotyczy także budynków o rozpiętości dachu przekraczającej 14 metrów lokalizowanych w terenach „U”.
12. W terenach „UC” i „PU” obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków ogranicza się do 12 metrów, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) wysokość budynków usługowych, magazynowych, składowych lokalizowanych na terenie sołectwa Modlnica oraz budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych, składowych położonych w granicach obszaru „Modlniczka - 5” ogranicza się do 15 metrów,
  - 3) w zakresie formy architektonicznej obiektów dopuszcza się stosowanie rozwiązań tradycyjnych, określonych w ust. 8 pkt 2, 3, 5 - 9, lub rozwiązań o nowoczesnym wyrazie architektonicznym, w tym stosowania rzutów o nieregularnym kształcie, dachów o formach krzywiznowych, płaskich itp.,
  - 4) wyklucza się stosowanie kolorystyki i materiałów wykończeniowych silnie kontrastujących z tłem krajobrazowym.
13. Ograniczeń wysokości zabudowy nie stosuje się w odniesieniu do obiektów o szczególnym znaczeniu przestrzennym i funkcjonalnym, które tradycyjnie odbiegają skalą od otaczającej zabudowy (kościół, wieża remizy strażackiej itp.). Przepis powyższy nie znosi ustaleń § 30 ust. 11.
14. W stosunku do istniejących budynków, których forma architektoniczna nie spełnia wymogów określonych w planie, zaleca się stopniową zmianę ich formy przy okazji remontów, przebudowy bądź nadbudowy np. przez zmianę kształtu i pokrycia dachu oraz kolorystyki i wykończenia elewacji.
15. Odstępstwo od określonych w planie maksymalnych wysokości budynków, jest dopuszczalne wyłącznie w przypadku nadbudowy istniejącego budynku przekrytego dachem płaskim lub dachem o kącie nachylenia mniejszym niż ustalony w planie, jedynie w zakresie zmierzającym do doprowadzenia do zgodności formy dachu z odpowiednimi ustaleniami planu. W takim przypadku nadbudowa winna być realizowana w taki sposób, aby przekroczenie dopuszczalnej wysokości było możliwie najmniejsze, w szczególności poprzez zastosowanie najmniejszego dopuszczalnego kąta nachylenia połaci dachowych oraz, z wyłączeniem budynków usług publicznych, rezygnację z podnoszenia ścianek kolankowych poddasza.
16. W przypadku lokalizacji budynków, dla których plan nie określa zasad kształtowania formy architektonicznej, należy stosować ustalenia dotyczące budynków mieszkalnych; dopuszcza się możliwość odstępstw od niektórych spośród w/w ustaleń w sytuacji, gdy ze względu na wymogi wynikające z funkcji obiektu, ustalenia te nie mają uzasadnienia.
17. Urządzenia infrastruktury technicznej i wszelkie budowlane obiekty inżynierskie, w szczególności widoczne w krajobrazie (słupy, maszty itp.) powinny być kształtowane z maksymalnym uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych; w szczególności w zakresie doboru formy i kolorystyki obiektów.
18. Obiekty małej architektury oraz ogrodzenia trwałe powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do cech regionalnych, z zastrzeżeniem, że wymóg ten nie dotyczy ogrodzeń sytuowanych w granicach obszaru „Modlniczka-5”; ogrodzenia te, w rejonach placów manewrowych oraz zgrupowań miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, powinny pełnić rolę ekranów akustycznych chroniących tereny przyległe przed uciążliwością hałasową.



19. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu ogranicza możliwość kształtowania formy architektonicznej budynku w sposób zgodny z zasadami określonymi w ust. 2 - 12, w szczególności w sytuacji: przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dobudowy do obiektu istniejącego, a także w związku z koniecznością uwzględnienia cech regionalnych, względów zabytkowych lub specyfiki miejsca bądź obiektu - dopuszcza się możliwość stosowania odstępstw od niektórych z w/w zasad, lecz tylko w zakresie niezbędnym dla dostosowania formy obiektu do istniejących uwarunkowań architektonicznych, konserwatorskich i funkcjonalno-przestrzennych.

**zasady kształtowania infrastruktury technicznej zostały zawarte w:**

## Rozdział V

### Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 54

Ustala się następujące zasady kształtowania systemów zaopatrzenia w wodę:

- 1) zakłada się utrzymanie i rozbudowę komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę obsługujących docelowo tereny przeznaczone na cele inwestycyjne w całym obszarze Gminy, obejmujących:
  - a) wodociąg „Będkowice” zasilany ze studni głębinowej „S-1” zlokalizowanej w miejscowości Będkowice,
  - b) wodociąg „Bębło” zasilany ze studni głębinowej „S-3” (podstawowej) i „S-2” (awaryjnej) zlokalizowanej w miejscowości Bębło,
  - c) wodociąg „Biały Kościół - Murownia” zasilany ze studni głębinowej „S-2” zlokalizowanej w miejscowości Biały Kościół,
  - d) wodociąg „Giebułtów” zasilany ze studni głębinowej nr 1 zlokalizowanej w miejscowości Giebułtów,
  - e) wodociąg „Wielka Wieś - Szyce” zasilany ze studni głębinowej „S-1” zlokalizowanej w miejscowości Prądnik Korzkiewski,
- 2) dopuszcza się możliwość poszukiwania i realizacji uzupełniających źródeł zaopatrzenia w wodę na terenie całej Gminy, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa wodnego, oraz tworzenia stref ochronnych wokół planowanych źródeł; w szczególności dopuszcza się wykorzystanie dla celów zaopatrzenia w wodę dwóch wykonanych odwiertów: odwiert w miejscowości Prądnik Korzkiewski, który będzie zaopatrywał w wodę miejscowości Biały Kościół i Wielka Wieś oraz odwiert w miejscowości Wierzchowie z przeznaczeniem poprawy zaopatrzenia miejscowości Wierzchowie i Bębło.
- 3) dopuszcza się ponadto możliwość realizacji dodatkowych (alternatywnych) systemów zaopatrzenia w wodę, stosownie do występujących potrzeb,
- 4) przy budowie, rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w szczególności obejmujące lokalizację hydrantów przeciwpożarowych.

#### § 55

1. Ustala się następujące zasady rozwiązań gospodarki ściekowej:

- 1) zakłada się, że gospodarka ściekowa Gminy funkcjonować będzie docelowo w oparciu o poniżej wymienione trzy niezależne, zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej:
  - a) system I - obejmujący miejscowości Modlniczka oraz część Tomaszowic, ciśnieniowo-grawitacyjny, odprowadzający ścieki do kanalizacji sanitarnej miasta Krakowa,
  - b) system II - obejmujący miejscowości Giebułtów, Szyce, Wielka Wieś, Modlnica, Tomaszowice, w przeważającej części grawitacyjny, w niewielkim zakresie ciśnieniowy z pompowniami strefowymi, odprowadzający część ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Giebułtowie oraz część ścieków do kanalizacji sanitarnej miasta Krakowa,



- c) system III - obejmujący miejscowości: Czajowice, Bębło, Będkowice, Wierzchowie, Biały Kościół, Prądnik Korzkiewski, część Wielkiej Wsi, w przeważającej części grawitacyjny, w niewielkim zakresie ciśnieniowy z pompowniami strefowymi, odprowadzający ścieki do projektowanej oczyszczalni ścieków na terenie Giebułtowa,
  - 2) do czasu realizacji systemów, o których mowa w pkt 1, ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach wybieralnych i wywozić do punktów zlewnych przy oczyszczalniach ścieków lub oczyszczać w przydomowych (lub grupowych) oczyszczalniach ścieków,
  - 3) szczegółowy przebieg sieci kanalizacyjnych będzie określany na etapie projektowania inwestycji, stosownie do występujących uwarunkowań,
  - 4) po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, budynki położone w jej zasięgu powinny zostać przyłączone do sieci kanalizacyjnej,
  - 5) tereny, których położenie uniemożliwia przyłączenie do zbiorczej sieci kanalizacyjnej powinny być wyposażone w szczelne zbiorniki do gromadzenia ścieków wywożonych do punktów zlewnych przy działającej oczyszczalni,
  - 6) skład powstających ścieków z terenów przemysłowych, usług komercyjnych oraz obiektów związanych z drogami (parkingi, stacje paliw) winien odpowiadać warunkom prawnym umożliwiającym odprowadzenie ich do kanalizacji komunalnej; w przypadkach powstawania ścieków nie spełniających wymaganych warunków, postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
  - 7) ścieki z ubojni, masarni itp. winny być gromadzone w szczelnych zbiornikach wybieralnych i wywożone do oczyszczalni przystosowanych do oczyszczania odpowiedniego rodzaju ścieków.
2. W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się możliwość modyfikacji opisanych w ust. 1 pkt 1 systemów kanalizacji sanitarnej, w tym polegającej na zastąpieniu projektowanych oczyszczalni ścieków przepompowniami ścieków tłoczącymi ścieki do oczyszczalni istniejących oraz zmianie przebiegu sieci kanalizacyjnych.

## § 56

Ustala się następujące zasady funkcjonowania systemu elektroenergetycznego:

- 1) utrzymuje się bez zmian źródła zaopatrzenia Gminy w energię elektryczną,
- 2) w celu pokrycia narastających potrzeb na energię, zapewnienia odpowiednich jej parametrów i niezawodności dostaw przewiduje się sukcesywną rozbudowę i modernizację sieci niskiego napięcia oraz wymianę pracujących transformatorów na jednostki o większej mocy,
- 3) przewiduje się lokalizację nowych stacji transformatorowych oraz tras linii elektroenergetycznych stosownie do występujących potrzeb,
- 4) nowe stacje transformatorowe w rejonach skupionej zabudowy miejscowości winny być budowane jako wewnętrzne wolnostojące lub wbudowane w obiekty kubaturowe; linie SN i NN winny być budowane jako kablowe; na terenach wiejskich dopuszcza się budowę stacji nasłupowych, a linii SN i NN - napowietrznych,
- 5) w granicach Ojcowskiego Parku Narodowego linie energetyczne powinny być realizowane jako kablowe; dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących linii napowietrznych; w przypadku przebudowy związanej z wymianą istniejących słupów należy stosować słupy drewniane; ustalenia powyższe dotyczą także:
  - a) terenów przyległych do Parku, położonych w odległości do 150 metrów od jego granic,
  - b) części obszaru sołectwa Prądnik Korzkiewski, położonej w granicach strefy korytarzy i pasm powiązań ekologicznych.

## § 57

1. Ustala się następujące zasady funkcjonowania systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zachowuje się, z możliwością jego remontów, przebudowy i rozbudowy, istniejący w granicach obszaru Gminy system zaopatrzenia w gaz, obejmujący:
  - a) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, PN 63 relacji Łukanowice – Śledziejowice - Zederman,
  - b) stację redukcyjno-pomiarową SRP Wielka Wieś,





# Gmina Wielka Wieś

Urząd Gminy Wielka Wieś  
Plac Wspólnoty 1  
32-085 Szyce  
-19-

- b) gazociąg DN 100, PN63 dołot do SRP Wielka Wieś,
  - c) sieci i urządzenia gazowe średniego i niskiego ciśnienia,
  - 2) zakłada się, że istniejący system zaopatrzenia w gaz będzie rozbudowywany, celem umożliwienia dostarczenia gazu w żądanej ilości do wszystkich potencjalnych odbiorców,
  - 3) zapewnia się możliwość lokalizowania nowych rozdzielczych sieci gazowych w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic oraz, w razie potrzeby, także w innych terenach.
2. (skreślony)
3. Lokalizacja nowych gazociągów oraz lokalizacja budynków w sąsiedztwie gazociągów istniejących powinna uwzględniać wymogi określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

## § 58

Ustala się następujące zasady funkcjonowania systemów grzewczych:

- 1) zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania oparty o lokalne kotłownie ogrzewające pojedyncze obiekty lub ich zespoły, oraz indywidualne urządzenia grzewcze w budynkach,
- 2) w nowych kotłowniach należy stosować rozwiązania ograniczające emisję zanieczyszczeń, z zaleceniem paliw niskoemisyjnych,
- 3) należy dążyć do sukcesywnej przebudowy istniejących kotłowni opalanych paliwami stałymi na opalane paliwami o niskim poziomie emitowanych zanieczyszczeń.

## § 59

Ustala się następujące zasady funkcjonowania systemów telekomunikacji:

- 1) potrzeby mieszkańców w zakresie usług łączności przewodowej zaspokajane będą w oparciu o istniejące centrale telefoniczne, które mogą być powiększane w miarę wzrastających potrzeb,
- 2) następować będzie sukcesywna rozbudowa sieci teletechnicznych abonenckich,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury teletechnicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, po uprzednim uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 4) w granicach Ojcowskiego Parku Narodowego linie teletechniczne powinny być realizowane jako kablowe; dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących linii napowietrznych; w przypadku przebudowy związanej z wymianą istniejących słupów należy stosować słupy drewniane; ustalenia powyższe dotyczą także:
  - a) terenów przyległych do Parku, położonych w odległości do 150 metrów od jego granic,
  - b) części obszaru sołectwa Prądnik Korzkiewski, położonej w granicach strefy korytarzy i pasm powiązań ekologicznych.
- 5) potrzeby mieszkańców Gminy w zakresie łączności bezprzewodowej będą zaspokajane przez uprawnionych operatorów działających na tym terenie,
- 6) (skreślony)

## § 60

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami komunalnymi:

- 1) dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywożeniu ich na wysypisko położone poza obszarem Gminy,
- 2) w miarę możliwości należy wprowadzać stosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,
- 3) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
- 4) wszelkie przedsięwzięcia w zakresie gospodarki odpadami winny być realizowane z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach szczególnych.

## Rozdział VI Przepisy końcowe

27/30



## § 61

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 15 % dla wszystkich nieruchomości położonych w granicach obszarów objętych ustaleniami planu.

*Niniejszy wypis określa przeznaczenie w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś nie uwzględniając ograniczeń wynikających z przebiegu uzbrojenia jak również innych ograniczeń wynikających z zapisów powszechnie obowiązującego prawa.*

*Niniejszy wypis wydaje się na wniosek strony.*

*Z up. Wójta*  
mgr inż. Mariola Feliks  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Komunalnej, Geodezji  
i Planowania Przestrzennego

*Zwolniono z opłaty skarbowej wynikającej z Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. - art. 7 punkt 2 (Dz. U. z 2019 r. Poz. 1000 j.t. z późn. zm.), za wydanie wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wydano dla celów własnych dla Gminy Wielka Wieś.*