

Uchwała Nr
Rady Gminy Wielka Wieś
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów: „Wielka Wieś-11”, „Wielka Wieś-12” i „Biały Kościół-4”
w Gminie Wielka Wieś

projekt – wersja dla Rady Gminy Wielka Wieś – lipiec 2025 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr II/12/2024 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 23 maja 2024 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów: „Wielka Wieś-11”, „Wielka Wieś-12” i „Biały Kościół-4”*,

po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, przyjętego uchwałą Nr XII/52/2007 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 4 września 2007 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Gminy Wielka Wieś uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne
§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów: „Wielka Wieś-11”, „Wielka Wieś-12” i „Biały Kościół-4” w Gminie Wielka Wieś.
2. Ustalenia planu wyrażone są w formie:
 - 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej planu w postaci załączników nr 1 - 3 do niniejszej uchwały, stanowiących integralną część planu.
3. Wraz z uchwaleniem planu Rada Gminy Wielka Wieś, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 zawarte są w załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały.
5. Dane przestrzenne dla planu stanowią załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wielka Wieś;
- 2) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów: „Wielka Wieś-11”, „Wielka Wieś-12” i „Biały Kościół-4”, w gminie Wielka Wieś, o którym mowa w § 1 ust. 1;

- 3) rysunku planu - rozumie się przez to część graficzną planu, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2;
- 4) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) działce budowlanej - rozumie się przez to działkę budowlaną, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) wskaźnikach urbanistycznych – rozumie się przez to: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, określone w planie dla poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 7) linii zabudowy - rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczające graniczne usytuowanie rzutu budynku, który może pokrywać się z linią zabudowy lub być odsunięty w głąb terenu; poza linię zabudowy mogą wykraczać elementy budynku, jak okapy, gzymsy, balkony, schody, rampy itp., jednak nie więcej niż o 1,5 metra;
- 8) elementach zagospodarowania towarzyszących zabudowie - rozumie się przez to elementy zagospodarowania powiązane funkcjonalnie z projektowanymi lub istniejącymi budynkami, obejmujące w szczególności:
 - a) urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, jak: dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzoną, obiekty małej architektury,
 - d) urządzenia budowlane, w tym ogrodzenia,
 - e) inne elementy zagospodarowania terenu, jak mury oporowe, schody, rampy, oczka wodne, niekubaturowe urządzenia rekreacji i sportu itp.;
- 9) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem dla danego terenu *klasy przeznaczenia terenu* w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404); zagospodarowanie z zakresu przeznaczenia terenu powinno przeważać na danym terenie i powinny mu być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania dopuszczone jako przeznaczenia uzupełniające;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć *klasy przeznaczenia terenu* w rozumieniu rozporządzenia, o którym mowa w punkcie powyżej, inne niż stanowiące przeznaczenie terenu, które uzupełniają przeznaczenie terenu w sposób ustalony planem, lecz nie powodują z nim kolizji i nie ograniczają możliwości realizacji przeznaczenia terenu na działkach sąsiednich, ponadto mogą być realizowane wyprzedzająco w stosunku do realizacji przeznaczenia terenu.

§ 3

1. Rysunek planu zawiera wymagane przepisami oznaczenia i informacje, w tym wymienione poniżej oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie części graficznej z częścią tekstową planu:
 - 1) legendę;
 - 2) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) określenie przeznaczenia terenów, linie rozgraniczające, symbole i oznaczenia graficzne terenów wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;

- 5) obszary, strefy, obiekty, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, a także oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu;
- 6) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś.
2. W planie wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania; tereny te są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:
 - 1) w granicach obszaru „Wielka Wieś – 11”:
 - a) „1IOP” – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
 - 2) w granicach obszaru „Wielka Wieś – 12”:
 - a) „1UE” – teren usług edukacji,
 - b) „1KR” – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 3) w granicach obszaru „Biały Kościół – 4”:
 - a) „1UB-ZP” – teren usług bezpieczeństwa publicznego lub zieleni urządzonej,
 - b) „1KDD” – teren drogi dojazdowej.
3. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia oraz informacje o występowaniu obszarów, stref, obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 5:
 - 1) granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy;
 - 2) orientacyjny zasięg znaczącego oddziaływania na środowisko ruchu drogowego;
 - 3) granice stanowiska archeologicznego;
 - 4) otulina Ojcowskiego Parku Narodowego;
 - 5) powierzchnia ograniczająca zabudowę dla Lotniczego Urzędu Lotniczego DVOR/DME „KAK”.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu oraz obszarów, stref i obiektów o szczególnych warunkach zagospodarowania

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zielen) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, z zachowaniem zasad określonych w planie;
 - 2) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na cele zabudowy należy wprowadzać rodzime gatunki zieleni urządzonej wysokiej i niskiej.
2. Określa się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących ogólnodostępne tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, w tym place zabaw, boiska sportowe oraz tereny dróg, parkingów i placów:
 - 1) stosowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury;
 - 2) wyposażanie przestrzeni publicznych w zieleni urządzonej oraz, stosownie do potrzeb i charakteru terenu, obiekty małej architektury;
 - 3) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w zakresie dostępności dla wszystkich użytkowników tych przestrzeni, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych; wykluczenie powyższe nie obejmuje dopuszczonych ustaleniami planu przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:
 - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi oraz do wód powierzchniowych;
 - 2) zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych.
3. Zagospodarowanie wód opadowych winno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych, zwłaszcza z terenów usługowych, dróg ponadlokalnych, parkingów. Dopuszcza się realizację systemów odprowadzających wody opadowe z terenów zabudowanych (kanalizacja opadowa, rowy odwadniające); dopuszcza się ponadto stosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych, które odprowadzają wody opadowe przez infiltrację do gruntu, o ile zapewniona będzie ochrona terenów przyległych przed zalewaniem wodami opadowymi.
4. Zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie niezbędnym dla właściwego usytuowania obiektów budowlanych oraz z wyjątkiem działań realizowanych przez uprawnione podmioty w zakresie gospodarki wodnej; w szczególności zabrania się zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.
5. Ze względu na położenie obszarów objętych planem w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego, sposób zagospodarowania terenów powinien uwzględniać wymogi ochrony wartości krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych Parku, w tym zachowania estetycznych i historycznych cech krajobrazu, różnorodności biologicznej oraz specyfiki kulturowej obszaru Parku i otuliny
6. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem - teren oznaczony na rysunku planu symbolem „1UE” uwzględnia się jako rodzaj terenów faktycznie zagospodarowanych „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W planie wskazuje się wymagania w zakresie ochrony stanowiska archeologicznego w granicach obszaru „Biały Kościół-4”, opisanego w karcie ewidencji stanowiska archeologicznego jako: nr obszaru 100-55, nr stanowiska w miejscowości – 7, nr stanowiska na obszarze – 228, bez określenia funkcji, chronologia – późne średniowiecze, okres nowożytny XV-XVII w., lokalizacja określona orientacyjnie jako „naprzeciw SW naroża kościelnego”.
2. Stanowisko archeologiczne podlega ochronie przed zniszczeniem, w szczególności wynikającym z prowadzenia prac ziemnych lub zabudowy terenu. Dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu w granicach stanowiska archeologicznego, w szczególności wykonywanie robót ziemnych i lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem dochowania wymogów określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną zabytków inne, niż wymienione w ust. 1, jak również dobra kultury współczesnej.
4. Przy zagospodarowaniu terenu „IUB-ZP” w Białym Kościele, położonego w sąsiedztwie obiektu wpisanego do rejestru zabytków - kościoła parafialnego p.w. św. Mikołaja z ogrodzeniem z kaplicami i drzewostanem, nr rejestru A – 671 (A-365/M), należy zapewnić harmonijne wpisanie projektowanych obiektów w otoczenie, w szczególności poprzez takie usytuowanie obiektów, ukształtowanie ich formy architektonicznej i dobór materiałów, które nie będzie prowadziło do naruszenia warunków ekspozycji chronionego obiektu.

§ 7

Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry dotyczące zagospodarowania terenu

1. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się:
 - 1) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych, a także ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę na zasadach określonych w planie;
 - 2) realizację infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
 - 3) utrzymanie, wytyczanie i realizację dojazdów i dojazdów do nieruchomości, a także szlaków turystycznych, pieszych, rowerowych.
2. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, we wszystkich terenach, na których plan dopuszcza realizację zabudowy, dopuszcza się także realizację elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie, przy czym elementy te mogą być realizowane wyprzedzająco w stosunku do zabudowy. Realizacja obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń winna uwzględniać obowiązujące regulacje ustanowione na podstawie przepisów art. 37a ustawy.
3. W zakresie wskaźników urbanistycznych ustala się:
 - 1) jeżeli na działce zabudowanej przed dniem wejścia w życie planu nie są zachowane wymagania planu w zakresie wskaźników urbanistycznych, dopuszcza się podejmowanie działań inwestycyjnych, w wyniku których istniejące wskaźniki niezgodne z planem pozostaną utrzymane na poziomie dotychczasowym; ponadto w przypadku rozbudowy koniecznej dla poprawy standardu technicznego budynku dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż o 20 %;
 - 2) zwiększenie powierzchni zabudowy w przypadku, o którym mowa w pkt 1, może być dokonane jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększania powierzchni zabudowy.
4. W zakresie zasad lokalizacji budynków względem linii zabudowy ustala się:
 - 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. b;
 - 2) w przypadkach, gdy rysunek planu nie określa położenia linii zabudowy, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg, a także od innych obiektów bądź terenów;
 - 3) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji drogowej, dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych:
 - a) lokalizację urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,

- b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym wyklucza się rozbudowę w kierunku terenów komunikacji drogowej.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:
- 1) ściany budynków:
 - a) podmurówka (cokół) - wysokość ponad poziom terenu średnio nie wyższa niż 1,2 m; wykończenie powierzchni: tynk, kamień,
 - b) kolorystyka - ściany tynkowane malowane w kolorze białym lub w kolorach jasnych pastelowych, deskowania - bejcowane w kolorach drewna naturalnego,
 - 2) dach:
 - a) nad główną bryłą budynku: dwu- lub wielospadowy, o kalenicy równoległej do dłuższego boku budynku, połacie o jednakowych szerokościach i nachyleniu, schodzące się w kalenicy, kąt nachylenia połaci głównych 35° - 42° ,
 - b) w dachach wielospadowych linia kalenicy powinna być wyraźnie akcentowana (tj. możliwie wydłużona),
 - c) nad elementami budynku wzbogacającymi układ bryły głównej (ganki, werandy itp.): dach dwu- lub wielospadowy, dostosowany do formy rzutu, o spadku takim samym lub mniejszym od spadku dachu głównego; dopuszcza się dach pulpitowy nad garażem połączonym z budynkiem oraz nad wejściem głównym,
 - d) dachy facjat i lukarn dwu- lub wielospadowe, połacie o jednakowym nachyleniu, schodzące się w kalenicy, o spadku takim samym lub mniejszym od spadku dachu głównego; kalenica facjaty położona poniżej kalenicy dachu głównego; dopuszcza się okna połaciowe,
 - e) pokrycie - gontem drewnianym, dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym (naturalnym), blachą płaską ocynkowaną w arkuszach; blacha może być malowana na kolor popielaty, o odcieniu takim, jak kolor blachy ocynkowanej; dopuszczalne inne materiały o fakturze i kolorystyce dachówek,
 - f) okapy: dachu głównego - wysunięte poza lico ścian 0,6 - 1,0 m; okapy facjat i ganków o odpowiednio mniejszym wysięgu, jednak wyraziście wystające poza lico ścian; linia okapu dachu głównego nie wyżej niż średnio 4,5 metra nad terenem;
 - 3) detale - należy kształtować w sposób oparty na formach tradycyjnych (regionalnych) lub z bezpośrednim cytowaniem tych form; szczególną uwagę należy zwrócić na widoczne szczegóły, takie jak: licowanie ścian w poszczególnych partiach, linie zakończenia deskowań szczytów, kształt i przekroje słupków, opaski okien i drzwi, mieczowania, zakończenia krokwi, sposób zaprojektowania balustrad, ozdobne wiązania dachowe i sterczyny w elewacjach szczytowych, okucia okienne i drzwiowe; kolorystyka detali powinna być wzorowana na formach tradycyjnych,
 - 4) niwelacja terenu działki –wysokość nasypów nie większa niż 0,5 m, maksymalne obniżenie poziomu terenu (wykop): 1,0 m; ograniczenie nie dotyczy lokalnych obniżzeń na zjazdach do garaży, zejściach do pomieszczeń piwnicznych itp.
6. W odniesieniu do budynków usługowych ustala się:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) 12,0 m dla budynków położonych w terenach „IIOP”, „IUB-ZP”,
 - b) 14,0 m dla budynków położonych w terenie „IUE”,
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych ogranicza się do trzech, przy czym trzecia kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
 - 3) dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku obiektów o rozpiętości dachu przekraczającej 14 metrów, jednak nie mniej niż 15° .
7. W odniesieniu do budynków innych niż usługowe, w tym gospodarczych, magazynowych, składowych, garaży, ustala się:

- 1) bryła budynku – zalecana prostopadłościenna horyzontalna, o ile nie jest to sprzeczne z funkcją zaleca się stosowanie rzutów prostokątnych,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 9,0 m,
 - 3) liczbę kondygnacji nadziemnych ogranicza się do dwóch, przy czym druga kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
 - 4) w budynkach jednokondygnacyjnych dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połąci nie mniejszym niż 15°.
8. Ustala się zasady remontów, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:
- 1) dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków;
 - 2) rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących jest dopuszczalna, gdy funkcja budynku jest zgodna z ustaleniami planu zawartymi w rozdziale 3;
 - 3) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone w ust. 5 - 7, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania ww. zasad.
9. Wysokość zabudowy ustalona dla budowli wynosi nie więcej niż 12 metrów, z zastrzeżeniem, że dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym masztów telefonii bezprzewodowej wynosi nie więcej niż 20 metrów.
10. W terenach, na których plan dopuszcza lokalizację zabudowy, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie:
- 1) mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
 - 2) instalacji fotowoltaicznych sytuowanych na dachach budynków, bez ograniczeń w zakresie mocy zainstalowanej.
11. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania, realizowanych w formie: pojedynczych lub wielostanowiskowych miejsc postojowych urządzonych na powierzchni terenu lub jako garaże wolno stojące lub wbudowane, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) w zabudowie usługowej – 1 miejsce postojowe przypadające na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej, a ponadto 1 miejsce postojowe przypadające na każdych 4 pracowników;
 - 2) w innych rodzajach zabudowy – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.
12. W ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 11, uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 miejsce postojowe - jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15;
 - 2) 2 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40;
 - 3) 5% ogólnej liczby miejsc jeżeli liczba ta jest większa niż 40.
13. Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na 0,10 ha.
14. Dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej niż określona w ust. 13, w przypadkach wymienionych poniżej:
- 1) gdy podział ma na celu przyłączenie wydzielanej działki do sąsiedniej nieruchomości w celu uzyskania większej powierzchni lub korzystniejszego kształtu działki, albo w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 2) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.).

§ 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustala się obowiązku dokonywania scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, stosuje się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, zasady określone w pkt 3 – 5;
 - 3) należy uwzględnić:
 - a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) dostęp nowo powstających działek do drogi publicznej odpowiadający wymaganiom określonym w przepisach odrębnych,
 - c) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,
 - d) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej;
 - 4) ustala się parametry dla powstających działek budowlanych:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 0,10 ha,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 20 metrów,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczeniem przedziału od 60 do 120 stopni;
 - 5) dopuszcza się inny, niż określony w pkt 4, sposób wydzielenia działki, w przypadku terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.).

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z przepisów odrębnych, a także warunki tymczasowego zagospodarowania

1. Na rysunku planu oznaczono granice 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). Teren ochrony pośredniej obejmuje w całości obszary „Wielka Wieś-11” i „Biały Kościół-4” oraz częściowo obszar „Wielka Wieś-12”.
2. W granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy należy uwzględniać obowiązujące wymagania, w szczególności ustanowione zakazy i ograniczenia.
3. Obszary „Wielka Wieś-11” i „Wielka Wieś-12” położone są w całości w zasięgu powierzchni ograniczającej zabudowę dla Lotniczego Urządzenia Naziemnego DVOR/DME „KAK” (w skrócie: LUN) wyznaczonej na podstawie przepisów ustawy Prawo lotnicze. W granicach powierzchni ograniczającej zabudowę należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne.
4. Na rysunku planu wskazano orientacyjne zasięgi znaczącego oddziaływania na środowisko ruchu drogowego drogi krajowej nr 94. Wskazane zasięgi znaczącego

- oddziaływania obejmują w całości obszar „Wielka Wieś-11” oraz częściowo obszary „Wielka Wieś-12” i „Biały Kościół-4”.
5. Na terenach położonych w zasięgu oddziaływania, o którym mowa w ust. 4, przy lokalizacji obiektów należy zapewnić zastosowanie środków technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów w zakresie ochrony przed hałasem wewnątrz budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.
 6. Zmiana zagospodarowania terenów i lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej winna uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych, dotyczących w szczególności zachowania wymaganych odległości od ww. obiektów i urządzeń.
 7. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:
 - 1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych jeżeli służą celom zgodnym z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie naruszają innych ustaleń planu;
 - 3) w terenach, na których plan przewiduje możliwość realizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce związanych z organizacją imprez plenerowych, turystycznych, kulturalnych, na okres nie dłuższy niż 120 dni.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **systemów komunikacji drogowej**:
 - a) dostępność komunikacyjną terenów objętych planem zapewniają drogi położone poza granicami terenów objętych planem oraz częściowo (drogi 1KDD i 1KR) w granicach planu,
 - b) budowa, przebudowa i rozbudowa dróg powinna być prowadzona z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem ustaleń planu zawartych w rozdziale 3,
 - c) w zagospodarowaniu terenów przyległych do dróg należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg;
- 2) w zakresie **ogólnych zasad kształtowania systemów infrastruktury technicznej**: w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym wymagane przepisami odrębnymi odległości przy lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę oparte będzie o istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w wodę,
 - b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury wodociągowej stosownie do występujących potrzeb, wraz z realizacją niezbędnych obiektów i urządzeń, jak nowe ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, sieci wodociągowe, pompownie, zbiorniki retencyjne itp., z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **gospodarki ściekowej**:

- a) gospodarka ściekowa będzie oparta o istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, zbierający ścieki z terenów zabudowy, zakończone oczyszczalnią ścieków położoną poza obszarem objętym ustaleniami planu,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury kanalizacyjnej wraz z wszelkimi niezbędnymi obiektami i urządzeniami, stosownie do występujących potrzeb i możliwości technicznych,
 - c) ścieki inne niż socjalno-bytowe winny być podczyszczone do warunków umożliwiających ich wprowadzenie do kanalizacji zbiorczej, a w przypadkach powstawania ścieków nie spełniających wymaganych warunków, postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
 - d) przewiduje się możliwość realizacji kanalizacji opadowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem wymagań dotyczących ustanowionych stref ochronnych dla ujęć wód;
- 5) w zakresie **systemów elektroenergetycznych**:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną oparte będzie o istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linie średniego napięcia, stacje transformatorowe oraz linie niskiego napięcia,
 - b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury elektroenergetycznej, m.in.: lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, stosownie do występującego zapotrzebowania, w tym dla celów grzewczych,
 - c) nowe linie elektroenergetyczne mogą być realizowane jako napowietrzne lub kablowe, dopuszcza także kablowanie istniejących linii napowietrznych,
 - d) istniejące urządzenia i sieci elektroenergetyczne wymagają zachowania pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) zaopatrzenie w gaz oparte będzie o istniejące sieci i urządzenia gazowe, w tym gazociągi wysokiego, średniego oraz niskiego ciśnienia,
 - b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowych, stosownie do występującego zapotrzebowania,
 - c) lokalizacja nowych gazociągów oraz lokalizacja budynków w sąsiedztwie gazociągów powinna uwzględniać wymogi określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **systemów grzewczych**: dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorowych systemów grzewczych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie **systemów telekomunikacji**:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych, ich przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych stosownie do występujących potrzeb,
 - b) działania w zakresie realizacji systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem warunków określonych w planie oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) działania w zakresie gospodarki odpadami należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 11

1. Wyznacza się **teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych** oznaczony na rysunku planu symbolem **IIOP**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług;
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren garażu,
 - d) teren parkingu,
 - e) teren infrastruktury technicznej,
 - f) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenia wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren obsługi produktów naftowych,
2. Dla terenu IIOP ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się możliwość realizacji:
 - a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,
 - b) budynków gospodarczych;
 - 2) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,0; minimalna – 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów zaplecza administracyjnego, technicznego, magazynowego związanych z prowadzeniem gospodarki komunalnej gminy.

§ 12

1. Wyznacza się **teren usług edukacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UE**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług edukacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren garażu,
 - d) teren parkingu,
 - e) teren infrastruktury technicznej,
 - f) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenia wykluczane:
 - a) teren obsługi produktów naftowych,
 - b) teren gospodarowania odpadami.
2. Dla terenu UE ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się możliwość realizacji:
 - a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,
 - b) budynków gospodarczych;
 - 2) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2; minimalna – 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

- 3) dopuszcza się wydzielenie w budynkach usługowych lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

§ 13

1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenia wykluczane:
 - a) tereny obsługi produktów naftowych,
 - b) tereny gospodarowania odpadami.
2. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia służące właściwemu funkcjonowaniu dróg wewnętrznych;
 - 2) wprowadzanie elementów zagospodarowania z zakresu przeznaczenia uzupełniającego jest dopuszczalne pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 3) zagospodarowanie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14

1. Wyznacza się **teren usług bezpieczeństwa publicznego lub zieleni urządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UB-ZP**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług bezpieczeństwa publicznego lub zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren garażu,
 - d) teren parkingu,
 - e) teren infrastruktury technicznej,
 - 3) przeznaczenia wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren obsługi produktów naftowych,
 - c) teren gospodarowania odpadami.
2. Dla terenu 1UB-ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się możliwość realizacji:
 - a) obiektu remizy dla Ochotniczej Straży Pożarnej wraz z niezbędnym zapleczem technicznym i administracyjnym,
 - b) zespołu zieleni urządzonej o charakterze skweru lub parku wraz z urządzeniami rekreacji i sportu,
 - c) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,
 - d) budynków gospodarczych;
 - 2) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2; minimalna – 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

- 3) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15

1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
 - 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenia wykluczane:
 - a) teren obsługi produktów naftowych,
 - b) teren gospodarowania odpadami.
2. Dla terenu KDD ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia służące właściwemu funkcjonowaniu dróg publicznych;
 - 2) wprowadzanie elementów zagospodarowania z zakresu przeznaczenia uzupełniającego jest dopuszczalne pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 3) zagospodarowanie terenu drogi dojazdowej winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości:

- 1) 10 % - dla nieruchomości położonych w granicach terenów: „1IOP”, „1UE” „1UB-ZP”;
- 2) 1 % - dla nieruchomości położonych w granicach terenów innych niż wymienione w pkt 1.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielka Wieś.

§ 18

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