

BURMISTRZ MIASTA I GMINY MYŚLENICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ POŁOŻONEJ
WE WSI POLANKA I JAWORNIK W GMINIE MYŚLENICE

TEKST PLANU

PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MYŚLENICACH
Z DNIAROKU

EDYCJA DO PONOWNEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

ASTA – PLAN PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

KIEROWNIK PRACOWNI
mgr inż. arch. Anna Stariewicz /uprawnienia nr 999/89/

KRAKÓW MARZEC 2018r.

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Myślenicach
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej położonej we wsi Polanka i Jawornik w gminie Myślenice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1875 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Myślenicach stwierdza, iż ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice, zatwierdzonego Uchwałą Nr 407/LVIII/2010 Rady Miejskiej w Myślenicach w dniu 31 maja 2010r. ze zmianami; na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice Rada Miejska w Myślenicach uchwala co następuje

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej położonej we wsi Polanka i Jawornik w gminie Myślenice zwany w skrócie „planem”.
2. Plan dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w Uchwale 223/XXVIII/2016 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 24 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej położonej we wsi Polanka i Jawornik w gminie Myślenice.

§ 2

1. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:
 - 1) przepisy ogólne określone w rozdziale I uchwały;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu określone w rozdziale II uchwały;
 - 3) przeznaczenie terenów, określone w rozdziale III uchwały;
 - 4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale IV uchwały;
 - 5) przepisy końcowe określone w rozdziale V uchwały.
2. Częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów planu ,
 - 2) rozstrzygnięcia, obejmujące załącznik Nr 2* i Nr 3*:
 - a) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - b) załącznik nr 3 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3

Ilekrót w dalszych przepisach jest mowa o:

1. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Myślenicach, chyba że z tekstu planu wynika inaczej;
2. **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
3. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:2000;
4. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

Załączniki nr 2 i 3* zostaną opracowane po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.*

5. **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym wraz z cyfrą przypisaną wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia, chyba że z tekstu planu wynika inaczej;
6. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu wyznaczającą granice terenów o ustalonym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
7. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy zagospodarowania terenu tj.:
 - 1) zieleni, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,
 - 2) urządzenia budowlane zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania obiektów;
8. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i jest realizowany na warunkach określonych w planie;
9. **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne publicznie obszary; takie jak: ulice, ścieżki piesze i rowerowe wraz z przyległymi pasami terenu, place, skwery, dziedzińce, otoczenia przystanków komunikacji drogowej, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników;
10. **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
11. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – jest to linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście planu, określająca dopuszczalne zbliżenie budynku, do linii rozgraniczającej terenu;
12. **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej lub terenu ustalenia;
13. **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
14. **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
15. **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzek po obrysie zewnętrznym budynku, z wyłączeniem tarasów i balkonów
16. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej,
17. **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997
18. **usługowej powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997 obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, to jest bez pomieszczeń pomocniczych, magazynowych, sanitarnych i gospodarczych;
19. **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
20. **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
21. **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
22. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

23. **działce budowlanej** należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
24. **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującej: handel, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, obsługę komunikacji, działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, edukacyjną, leczniczą, lub inną usługową;
25. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, w tym usługi dla których: nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, uzyskano odstępnie od konieczności sporządzania raportu oraz w sytuacji spełnienia wymogów ochrony środowiska nakazanych w raporcie oddziaływania na środowisko.
26. **zabudowie usługowej**, należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzone są usługi;
27. **zabudowie produkcyjno - usługowej** należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona, jest działalność produkcyjna lub usługowa albo obie działalności ;

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Określone w § 2 ust.1 pkt. 3 przeznaczenie terenu obejmuje:
 - 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt. 7;
 - 2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt.8
5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie - przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi - na cele przeznaczenia uzupełniającego.
6. Elementami rysunku planu, są:
 - 1) **granica obszaru objętego planem** stanowiąca linię wydzielającą teren objęty planem zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Myślenicach Nr 223/XXVIII/2016 z dnia 25 listopada 2016r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy aktywności gospodarczej położonej we wsi Polanka i Jawornik w gminie Myślenice i pokrywająca się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowania planu;
 - 2) **granica wsi** – fragment granicy administracyjnej pomiędzy wsią Polanka a Jawornik.
7. Elementami stanowiącymi ustalenia planu oznaczonymi na rysunku planu, są:
 - 3) **linie rozgraniczające**, wyznaczające granice terenu o ustalonym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
 - 4) **nieprzekraczalne linie zabudowy** określające dopuszczalne zbliżenie budynku, w tym jego części podziemnych i nadziemnych do linii rozgraniczającej;
 - 5) teren wyznaczony linią rozgraniczającą oznaczono na rysunku planu symbolem literowymi wraz z numerem wyróżniającym go:

PU	- tereny zabudowy przemysłowo - usługowej,
ZR	- tereny zieleni naturalnej,
ZL	- tereny lasów,
WS	- tereny wód powierzchniowych,
KDL	- tereny dróg publicznych – droga lokalna,
KDD	- tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
8. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:
 - 1) **stanowisko archeologiczne** zapisane w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;

- 2) **teren ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki** zlokalizowanego w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski; zmienionym Rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011r..

Rozdział II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu objętego planem nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej – przez, które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.
3. Ustala się zasadę odbioru odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Postępowanie z odpadami innymi niż komunalne winno być zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się konieczność zachowania ciągłości i drożności wszystkich cieków (wydzielonych i niewydzielonych na rysunku planu). W sytuacji konieczności zmiany przebiegu istniejącego cieku ustala się konieczność zapewnienia wokół „nowego przebiegu” możliwie największego zróżnicowania hydromorfologicznego wraz z odtworzeniem jego naturalnej obudowy biologicznej w tym poprzez minimalizację użycia betonu i innych wytworzonych (nienaturalnych) materiałów budowlanych. Szczególnie predysponowane dla „nowego przebiegu”, są tereny zieleni nieurządzonej położone wzdłuż drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabrania groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zabrania zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Na terenach przylegających do wód powierzchniowych ustala konieczność utrzymania naturalnej otuliny biologicznej, a na terenach przylegających do cieków, obejmujących pasy terenu o szerokości minimum 5m od górnej krawędzi koryta cieku, ustala zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych
5. Na całym obszarze planu istniejące systemy i urządzenia melioracyjne, pozostawia się do utrzymania i modernizacji oraz w zakresie wynikającym z potrzeb ustala się możliwość realizacji nowych inwestycji, w tym zmiany przebiegu istniejących rowów melioracyjnych. Na terenach obecnie zdrenowanych, w sytuacji realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zachowania ciągłości i drożności funkcjonowania istniejącego systemu, działalność inwestycyjna winna być prowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie realizacja ustaleń planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej.
7. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu **terenu ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki** zlokalizowanego w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski (Dz. U. Woj. Małop. 369.3164 z dn.25.07.2011r.) zmienionego Rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011r. w sprawie zmiany rozporządzenia

ustanawiającego strefę ochroną dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski (Dz. Urz. Woj. Małop.479.4642 z dnia 10.10.2011), w którym obowiązują zakazy i nakazy określone w w/w rozporządzeniach.

8. W zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - 1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
 - 2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
9. Nie ustala się poziomów hałasu w obszarze planu.
10. Zgodnie z przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują strefy techniczne. W terenach objętych strefami technicznymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania. Zasięg, nakazy i zakazy dla zainwestowania w terenie strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne w zależności od sieci lub urządzenia oraz zamiaru inwestycyjnego.

§ 6

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu:

1. W obszarze planu występuje **stanowisko archeologiczne** znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie - nr 33 - ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza (fragment brzegu naczynia glinianego). Wszelkie działania inwestycyjne w jego obrębie, wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

§ 7

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki:

1. Budynki, ich forma i gabaryty oraz usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (garaże, obiekty małej architektury, detal architektoniczny oraz zieleń) muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo.
2. W celu osiągnięcia pożądanych efektów funkcjonalno-przestrzennych dla zapewnienie ładu przestrzennego:
 - 1) dla obiektów w terenach zabudowy przemysłowo - usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU** ustala się:
 - a) maksymalną wysokość - 15m, w sytuacji wymuszonej warunkami technologicznymi dopuszcza się możliwość realizacji obiektów lub ich części do 30m wysokości;
 - b) zasadę, aby dachy budynków były płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 25° do 45° (w tym opartych na łuku),
 - c) możliwość wykorzystywania płaskich dachów lub ich części jako tarasy, parkingi lub tereny biologiczne czynne,
 - d) możliwość doświetlenia dachów lukarnami lub oknami połaciowymi,
 - e) zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ściany budynków; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
3. Ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
4. W terenach przemysłowo – usługowych **PU**, ustala się:
 - 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 10% działki budowlanej;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 70% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,4; natomiast nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.
5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi KDL i dróg KDD.
6. W terenach zieleni nieurządzonej ZR ustala się iż, wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 90% terenu ustalenia.
7. Ustala się zasadę obsługi parkingowej w terenach zabudowy przemysłowo - usługowej PU:
 - 1) należy przewidzieć proporcjonalną ilość miejsc parkingowych licząc minimum 25 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie;
 - 2) realizacja miejsc parkingowych może być realizowana w formie - parkingów naziemnych, podziemnych, nadziemnych oraz wbudowanych w obiekty;
 - 3) należy zabezpieczyć co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 25 miejsc parkingowych; miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.
8. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się uwzględnienie wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
9. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek. Nie dopuszcza się czasowego wykorzystywania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub zgodna z ustaleniami planu.
10. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej modernizacji i eksploatacji) należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania - zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego.

§ 8

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, należy uwzględnić zasady zawarte w niniejszym planie.
2. W terenach budowlanych dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów działek:
 - 1) zgodnie z ustaleniami dotyczącymi ich wielkości określonymi w ust.3;
 - 2) w celu powiększenia, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;
 - 3) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów;
 - 4) w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 5) w innych przypadkach, o których mowa w przepisach: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, przepisach ustawy prawo wodne oraz w przepisach innych ustaw regulujących kwestie podziału nieruchomości;
 - 6) dokonywanie nowych podziałów wymaga utrzymania zasady, że drogi zapewniające do niej dojazd są prostopadłe do granic działki. W sytuacji, gdy kształt istniejącej dzielonej działki uniemożliwia wydzielenie dojazdu pod kątem prostym dopuszcza się od powyższej zasady tolerancję wynoszącą do 30°.
3. Ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek w terenach zabudowy przemysłowo - usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem PU:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: 2500m²,
 - 2) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi: 18 m.

4. Dopuszcza się możliwość obniżenia o 15% ustalonych powyżej w ust. 3 parametrów wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w sytuacjach, gdy wielkość dzielonej działki uniemożliwia utrzymanie ustalonych parametrów.

Rozdział III **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

§ 9

1. Wyznacza się **tereny zabudowy przemysłowo - usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU i 2PU** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia związane z produkcją, składowaniem, sortowaniem lub magazynowaniem surowców i materiałów, ich przerobem i przetwarzaniem oraz usługami związanymi z ich sprzedażą, naprawą lub przechowywaniem wraz z zapleczem oraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy przemysłowo - usługowej, ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) budynków socjalnych, gospodarczych i garaży;
 - 2) usług komercyjnych, w tym budynków o funkcji edukacyjno – badawczo – naukowej, biurowej i hotelowej;
 - 3) obiektów obsługi pojazdów samochodowych w tym stacji paliw, placów rozładunkowo – manewrowych;
 - 4) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
 - 5) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 6) zieleni urządzonej w tym izolacyjnej;
 - 7) lądowiska dla helikopterów.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie do funkcji i wymogów przeznaczenia podstawowego.

§ 10

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZR do 3ZR** z podstawowym przeznaczeniem pod łąki, zadrzewienia i zakrzewienia, cieki wodne wraz z naturalną ich obudową biologiczną. Tereny te pełnią ważną rolę w systemie połączeń węzłów i korytarzy ekologicznych. W terenach tego przeznaczenia obowiązuje całkowity zakaz realizacji nowej zabudowy.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zieleni naturalnej, ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
 - 3) zalesień.
3. Tereny zieleni nieurządzonej położone wzdłuż drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD wskazuje się jako predysponowane do lokalizacji nowego przebiegu przekładanego cieku, jednocześnie ustala się koniczność zachowania drożności i ciągłości cieku oraz możliwie największego zróżnicowania hydromorfologicznego otoczenia cieku wraz z odtworzeniem jego naturalnej obudowy biologicznej.

§11

1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL** z podstawowym przeznaczeniem pod lasy. W celu ochrony tych terenów wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących bezpośrednio działalności leśnej.

2. W sytuacji braku możliwości prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami lasów, dopuszcza się ich realizację w terenach ZL na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku planu symbolami **WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody otwarte.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach wód powierzchniowych, ustala się możliwość realizacji:
 - 1) zieleni towarzyszącej potokom, stanowiącej ich naturalną biologiczną otulinę;
 - 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową i energetyką;
 - 3) mostów, kładek pieszych, pieszo-jezdnych i rowerowych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest zachowanie swobodnego przepływu wód oraz zakaz działań mogących zaburzyć ciągłość przepływu i spowodować wzrost zagrożenia powodziowego.

§13

1. Wyznacza się tereny komunikacji z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) 1KDL – tereny dróg publicznych – droga lokalna;
 - 2) od 1 KDD do 3 KDD - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe.
2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dróg klasy:
 - 1) L (KDL) – 12m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań i na łukach dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) D (KDD) - 10 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań i na łukach dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych dróg z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Ustala się, iż minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego wynosi 5m.
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas L i D;
 - 2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni dróg klasy D.
6. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach komunikacji, ustala się możliwość realizacji:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 3) małych obiektów budowlanych (przystanki autobusowe, budki telefoniczne, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 5) urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami;
 - 6) zieleni.

Rozdział IV

ZASADY ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14

1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w całym obszarze objętym planem:
 - 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
 - 2) należy zachować zasady uzbrojenia terenu obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego;
 - 3) dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zasilanie obiektów i urządzeń w wodę do celów bytowych i produkcyjnych w oparciu o istniejącą sieć wodociągową poprzez jej modernizację, rozbudowę i budowę;
 - 2) do celów produkcyjnych i technicznych zakłada się częściowe wykorzystanie wody w układzie zamkniętym;
 - 3) dopuszcza się realizację ujęć własnych (studni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) wzdłuż istniejących i projektowanych sieci i urządzeń obowiązują strefy techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków sanitarnych i ścieków opadowych lub roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki na oczyszczalnię, ustala się możliwość rozbudowy, modernizacji lub przebudowy istniejących sieci w dostosowaniu do potrzeb z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych tj po ich oczyszczeniu w oczyszczalni zakładowej;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - po podczyszczeniu - do istniejących cieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 4) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych względem zabudowy a także zadrzewień wymaga zapewnienia właściwych odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dla powierzchni szczerlnie utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1ha obowiązuje konieczność realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gazowniczego ustala się:
 - 1) możliwość rozbudowy istniejących sieci i urządzeń (położonych poza obszarem planu) dla przyszłych użytkowników;
 - 2) w przypadku planowania nowych zadań inwestycyjnych uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego ustala się:
 - 1) sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz lokalne systemy grzewcze dla obsługi zespołu obiektów;

- 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego ustala się:
 - 1) obsługę obszaru planu w oparciu o rozbudowę istniejącej sieć elektroenergetycznej w tym położonej poza obszarem planu;
 - 2) wskazuje się jako zasadę budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nN jako stacji napowietrznych lub wewnętrznych;
 - 3) dopuszcza się budowę linii średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym i kablowym;
 - 4) ustala się strefy techniczne wzdłuż linii elektroenergetycznych, których wielkości i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.
 7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej ustala się możliwość rozbudowy sieci i urządzeń położonych poza obszarem planu oraz budowy nowych w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) w wysokości 25%.

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie objętym planem, tracą moc ustalenia dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 17

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Myślenice.

§ 18

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

Przewodniczący Rady Miejskiej