

BURMISTRZ MIASTA I GMINY MYŚLENICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU W MIEŚCIE MYŚLENICE PN. ZARABIE CZĘŚĆ ZACHODNIA

# TEKST PLANU

PROJEKT

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MYŚLENICACH  
Z DNIA .....ROKU

***W EDYCJI DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU***

**ASTA – PLAN** PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

KIEROWNIK PRACOWNI

mgr inż. arch. Anna Staniewicz /uprawnienia nr 999/89/

KRAKÓW, SIERPIEŃ 2018r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Myślenicach**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w mieście Myślenice  
pn. Zarabie część zachodnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1349 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 uchwała co następuje

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w mieście Myślenice pn. Zarabie część zachodnia zwany w skrócie „planem”.
2. Plan dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w Uchwale 156/XXI/2016 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 29 kwietnia 2016r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w mieście Myślenice pn. „Zarabie część zachodnia”.

**§ 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:
    - a) rysunek planu nr 1 w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów planu,
    - b) rysunek planu nr 2 w skali 1:5000, stanowiący załącznik Nr 2, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów planu;
  - 2) rozstrzygnięcia, obejmujące załącznik Nr 3\* i Nr 4\*:
    - a) załącznik nr 3 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
    - b) załącznik nr 4 - 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.

---

*Załączniki nr 3\* i 4\* zostaną opracowane po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.*

### § 3

Ilekcroć 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 w skali 1:2000 i załącznik nr 2 w skali 1:5000 do niniejszej uchwały;
4. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
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. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
12. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – jest to linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście planu, określająca dopuszczalne zbliżenie budynku, do linii rozgraniczającej terenu;
13. **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenu ZP, ZPU, ZŁ, KP procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu ZP, ZPU, ZŁ, KP wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
14. **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;
15. **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej a w przypadku terenu ZP, ZPU procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu ZP, ZPU wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

16. **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;
17. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej,
18. **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
19. **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
20. **wysokości obiektu budowlanego** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od najniższej położonej naziemnej części obiektu do jego części najwyższej;
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. **usługach** należy przez to rozumieć działalność usługową o charakterze publicznym i o charakterze komercyjnym;
24. **braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego** należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych;
25. **usługach o charakterze komercyjnym** – należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującej: handel, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, obsługę komunikacji (z wyłączeniem realizacji stacji paliw), obsługę turystyki, sportu i rekreacji, działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, oświatową, leczniczą, opiekuńczo-wychowawczą lub inną usługową realizowaną ze środków niepublicznych;
26. **usługach o charakterze publicznym** – należy przez to rozumieć działalność usługową służącą realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych (obejmująca: administrację publiczną, publiczne usługi: oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu) oraz obiekty sakralne wraz z budynkami towarzyszącymi;
27. **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona jest działalność usługowa o charakterze komercyjnym lub publicznym;
28. **zabudowie jednorodzinnej** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;
29. **działce budowlanej** należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
30. **istniejące obiekty, w tym istniejące budynki** - należy przez to rozumieć obiekty w tym budynki, które zostały zrealizowane zgodnie z przepisami prawa przed datą wejścia w życie niniejszej uchwały.
31. **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997.

## ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunkach planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunkach 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 obejmują:
  - 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 rysunków planu, jest **granica obszaru objętego planem** stanowiąca linię wydzielającą teren objęty planem zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Myślenicach Nr 156/XXI/2016 z dnia 29 kwietnia 2016r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w mieście Myślenice pn. „Zarabie część zachodnia”. i pokrywająca się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowania planu;
7. Elementami stanowiącymi ustalenia planu oznaczonymi na rysunkach planu, są:
  - 1) **linie rozgraniczające**, wyznaczające granice terenu o ustalonym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
  - 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** określające dopuszczalne zbliżenie budynku, w tym jego części podziemnych i nadziemnych do linii rozgraniczającej.
  - 3) teren wyznaczony linią rozgraniczającą oznaczono na rysunkach planu symbolem literowymi wraz z numerami wyróżniającymi je:
 

<b>MN</b>	- tereny zabudowy jednorodzinnej,
<b>MU</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
<b>U</b>	- teren zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym,
<b>UT</b>	- teren usług turystyki i wypoczynki,
<b>US</b>	- teren usług sportu i rekreacji,
<b>USz</b>	- tereny usług sportu i rekreacji z zabudową,
<b>RU</b>	- teren obsługi produkcji w gospodarstwie rybackim,
<b>ZP</b>	- tereny zieleni parkowej,
<b>ZPU</b>	- teren zieleni parkowej z zabudową
<b>ZŁ</b>	- tereny zieleni naturalnej,
<b>ZR</b>	- tereny zieleni nieurządzonej,
<b>ZLU</b>	- tereny zieleni leśnej urządzonej;
<b>ZL</b>	- tereny lasów,
<b>WS</b>	- tereny wód powierzchniowych,
<b>KP</b>	- teren parkingu,
<b>KDS</b>	- tereny dróg publicznych – droga ekspresowa,
<b>KDL</b>	- tereny dróg publicznych – droga lokalna,
<b>KDD</b>	- tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
<b>KDW</b>	- tereny dróg wewnętrznych – drogi wewnętrzni,
<b>KDX</b>	- tereny ciągów pieszo – jezdnych.
8. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunkach planu:
  - 1) **osuwisko aktywne ciągle** obejmuje obszar, określone na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi”, w którym zaobserwowano procesy osuwiskowe występujące ciągle lub skokowo, objawy aktywności zarejestrowano obecnie lub w ciągu co najmniej ostatnich 5 lat; zostały one wywołane na przykład: wzrostem wilgotności gruntu po opadach lub roztopach; podcięciem stoku przez erozję lub w wyniku działalności człowieka, np. przy budowie dróg i realizacji zabudowy oraz przy nadmiernym obciążeniu stoku;
  - 2) **osuwiska nieaktywne** obejmują obszary, określone na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi”, w których nie zaobserwowano i nie udokumentowano objawów aktywności w ciągu ostatnich 50 lat, ale szczególne ukształtowanie terenu oraz warunki geologiczne predysponują ten teren do wystąpienia osuwania się mas ziemi;
  - 3) **Q1% obszar szczególnego zagrożenia powodzią**, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

- 4) **Q10% obszar szczególnego zagrożenia powodziowego**, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
  - 5) **Q0,2% obszar**, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 6) **pomnik przyrody**.
9. Elementy informacyjne nie stanowiące ustaleń planu oznaczone na rysunkach planu:
- 1) szlaki rowerowe;
  - 2) strefa techniczna od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## 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 obszarze planu ustala się, że wszelka uciążliwość wynikająca z lokalizowanych urządzeń i obiektów oraz prowadzonej działalności musi ograniczać się do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, a emisje (m.in. hałas, wibracje, promieniowania elektromagnetyczne, zanieczyszczeń powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych) nie mogą przekraczać obowiązujących standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska – szczególnie dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej.
3. 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.
4. 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.
5. Wszystkie ciekі, w tym niewydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości przepływu wód w ciekach, w tym przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową. Dopuszcza się możliwość ich przebudowy, w tym korekty trasy, pogłębiania, profilowania skarp i dna, zwiększania przepustowości, częściowego zarurowania lub przekrycia na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z prawem wodnym, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
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. 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.
8. W obszarze planu zabrania się prowadzenia działalności usługowej, która dla terenów sąsiadujących wywołuje lub może wywoływać uciążliwości dla otoczenia, to jest takich, które

mogą spowodować przekraczanie standardów jakości ustalonych dla środowiska, a zwłaszcza w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

9. Wyznacza się teren **osuwiska aktywnego ciągle** określony na rysunku planu, w których wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów.
10. Wyznacza się tereny **osuwisk nieaktywnych** określone na rysunkach planu, w których istniejące zainwestowanie pozostawia się do utrzymania i dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w stosownej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej zgodnie z przepisami odrębnymi świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu. Obecni użytkownicy oraz inwestorzy, winni ze świadomością podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia posadowienia istniejących i ewentualnych rozbudowanych i realizowanych budynków - polegających na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich obecnego i zamierzonego użytkowania.
11. Wzdłuż rzeki Raby, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, sporządzonymi przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej wyznacza się:
  - 1) **Q1% obszar szczególnego zagrożenia powodzią**, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
  - 2) **Q10% obszar szczególnego zagrożenia powodziowego**, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
  - 3) **Q0,2% obszar**, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią **Q1%** i **Q10%** obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią. Wszelka działalność inwestycyjna w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią; musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią **Q10%**, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT, 1ZP, 2ZP i 1KP tj terenów, które są w zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania na podstawie ustaleń dotychczasowego planu. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie **Q1%** (raz na 100 lat); obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT, 1ZP, 2ZP i 1KP tj terenów, które są w znacznej części zabudowane i przeznaczone do zainwestowania na podstawie ustaleń dotychczasowego planu oraz niewielkie części terenów 1MU, 2MU, 4ZP i 1U, w których ustaleniami niniejszego planu ograniczono możliwość realizacji zabudowy poprzez wprowadzenie na tym obszarze nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Wszelką działalność inwestycyjną na w/w terenach należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia zalania, obecni użytkownicy oraz przyszli inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych związanych z inwestycjami lokalizowanymi na w/w obszarze.

12. Występujący w obszarze planu **pomniki przyrody**, Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica* L.) – Nr rej. 19/28 obw. 385 cm, wysokość 32 m, zasięg korony 15x15m, Leśnictwo Ukleina oddz. 156h; zgodnie z Rozporządzenie Nr 31 Wojewody Krakowskiego z dnia 16 listopada 1998 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa krakowskiego, (Dz. U. Woj. Krakowskiego Nr 28 poz. 238 z dnia 20.11.1998r.) podlega ochronie. Wszelkie działania inwestycyjne w terenie, na którym występuje pomnik przyrody, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
13. Ustala się poziomów hałasu w obszarze planu;
  - 1) w terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami MU, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
  - 3) w terenie usług turystyki i wypoczynku oznaczonym na rysunku planu symbolem UT, w terenie sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem US, w terenach sportu i

rekreacji z zabudową oznaczonych na rysunku planu symbolami USz, w terenie zieleni parkowej z zabudową ZPU- obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

- 4) w pozostałych terenach nie ustala się kategorii w tym zakresie.
14. Dla ochrony powierzchni ziemi oraz gleby w obszarze planu ustala się:
  - 1) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem: nasypów do 1,00m powyżej powierzchni terenu i wykopów do 1,50m poniżej powierzchni terenu. Zakaz nie dotyczy:
    - a) budowy dróg, urządzeń drogowych, w tym murów oporowych, ścieżek pieszych i rowerowych;
    - b) realizacji zabudowy oraz terenów bezpośrednio przyległych do budynków w odległości do 5m od zewnętrznych ścian budynków,
    - c) obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz budową, utrzymaniem, remontem urządzeń wodnych,
  - 2) obowiązek zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gruntów, próchnicznej warstwy gleby z gruntów rolnych zgodnie przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
15. 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 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 zieleni) muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo.
2. W celu osiągnięcia pożądaných efektów funkcjonalno-przestrzennych dla zapewnienie ładu przestrzennego:
  - 1) **dla budynków mieszkalnych** w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MU i RU** ustala się:
    - a) maksymalną wysokość budynku o dachu stromym - 10m, dopuszcza się aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 50% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku o dachu płaskim – 6m,
    - b) zasadę, aby dachy budynków były dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°,
    - c) możliwość realizacji tarasów, parkingów lub terenów biologicznie czynnych na dachach płaskich,
    - d) możliwość doświetlenia dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi,
    - e) zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
  - 2) **dla budynków gospodarczych i garaży** ustala się:
    - a) maksymalną wysokość budynku o dachu stromym - 6m, a o dachu płaskim - 4m;
    - b) zasadę, aby dachy budynków były jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
    - c) możliwość wykorzystywania dachów płaskich jako tarasy lub tereny biologiczne czynne
    - d) możliwość doświetlenia dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi,



- e) zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
  - f) zakaz realizacji garaży blaszanych;
- 3) **dla budynków usługowych ustala się :**
- a) maksymalną wysokość:
    - w terenach zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym **U** - 10m dla budynków o dachach stromych i 8 m dla budynków o dachach płaskich;
    - w terenie usług turystyki i wypoczynku **UT** – 12m dla budynków o dachach stromych i 8m dla budynków o dachach płaskich;
    - w terenach usług sportu i rekreacji z zabudową **USz** - 12m dla budynków o dachach stromych i 8m dla budynków o dachach płaskich;
    - w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług **MU** - 10m dla budynków o dachach stromych i 8m dla budynków o dachach płaskich;
    - w terenach zabudowy jednorodzinnej, **MN** - 8m dla budynków o dachach stromych i 4,5m budynków o dachach płaskich;
    - w terenach zieleni parkowej **ZP** - 7m dla budynków o dachach stromych i 5m dla budynków o dachach płaskich.
    - w terenach zieleni parkowej z zabudową ZPU - 12m.
  - b) zasadę, aby dachy budynków usługowych były dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich na całości budynku, ewentualnie na części budynku pod warunkiem, że powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie będzie wtedy większa niż 50% powierzchni zabudowy tego budynku,
  - c) możliwość realizacji tarasów, parkingów lub terenów biologicznie czynnych na dachach płaskich,
  - d) możliwość doświetlenia dachów stromych 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);
- 4) **dla budynków gospodarczych, sanitarnych, altan i zadaszeń w terenach ZP, UT ustala się:**
- a) maksymalną wysokość budynku o dachu stromym - 7m, a o dachu płaskim –5m;
  - b) zasadę, aby dachy budynków o dachu stromym były dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych obiektów do 40 m<sup>2</sup>,
  - d) zasadę, aby dachy posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
3. Maksymalna wysokość realizowanych w obszarze planu obiektów (nie będących budynkami lub częściami budynków specjalnych) np: wież widokowych, instalacji, części remiz lub innych obiektów specjalnych - wynosi 20m;
4. W sytuacji rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się możliwość utrzymania istniejącego kąta nachylenia dachu tego budynku oraz utrzymania jego istniejącej wysokości; ponadto dla istniejących budynków, których wysokość nie przekracza więcej niż 1 metr ustalonych powyżej wielkości, w sytuacji jego rozbudowy dla dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci) dopuszcza się możliwość zwiększenia wysokości budynku o 2 metry;
5. Ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
6. Ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
- 1) w terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług **MU** nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) w terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym **U** - nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) w terenie usług turystyki i wypoczynku **UT** nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) w terenach usług sportu i rekreacji z zabudową **USz** nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) w terenie usług sportu i rekreacji **US** nie może być mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) w terenie obsługi produkcji w gospodarstwie rybackim **RU** nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) w terenach zieleni parkowej **ZP** nie może być mniejszy niż 80% powierzchni ustalenia w liniach rozgraniczających tego terenu;
  - 9) w terenie zieleni parkowej z zabudową **ZPU** nie może być mniejszy niż 50% powierzchni ustalenia w liniach rozgraniczających tego terenu;
  - 10) w terenach zieleni naturalnej **ZŁ** oraz w terenach zieleni leśnej urządzonej **ZLU** nie może być mniejszy niż 90% powierzchni ustalenia w liniach rozgraniczających tego terenu;
  - 11) w terenie parkingu **KP** nie może być mniejszy niż 10% powierzchni ustalenia w liniach rozgraniczających tego terenu;
7. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny przedmiotowej działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość nadbudowy lub odbudowy istniejących budynków na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego.
  8. Ustala się, że wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - 1) w terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** nie może być większy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług **MU** nie może być większy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 3) w terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym **U** nie może być większy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) w terenie usług turystyki i wypoczynku **UT** nie może być większy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) w terenach usług sportu i rekreacji z zabudową **USz** nie może być większy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) w terenie obsługi produkcji w gospodarstwie rybackim **RU** nie może być większy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 7) w terenach zieleni parkowej **ZP** nie może być większy niż 10% powierzchni ustalenia w liniach rozgraniczających tego terenu;
    - 8) w terenie zieleni parkowej z zabudową **ZPU** nie może być większy niż 50% powierzchni ustalenia w liniach rozgraniczających tego terenu.
  9. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu obejmujący istniejące budynki jest przekroczony, dopuszcza się możliwość nadbudowy lub odbudowy istniejących budynków na tej działce bez podwyższenia istniejącego wskaźnika powierzchni zabudowy.
  10. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - 1) w terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** minimalny na poziomie 0,05 i maksymalny na poziomie 0,60;
    - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług **MU** minimalny na poziomie 0,05 i maksymalny na poziomie 0,80;
    - 3) w terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym **U** minimalny na poziomie 0,05 i maksymalny na poziomie 1,00;
    - 4) w terenie usług turystyki i wypoczynku **UT** minimalny na poziomie 0,05 i maksymalny na poziomie 1,00;
    - 5) w terenach usług sportu i rekreacji z zabudową **USz** minimalny na poziomie 0,01 i maksymalny na poziomie 1,00;

- 6) w terenie obsługi produkcji w gospodarstwie rybackim **RU** minimalny na poziomie 0,05 i maksymalny na poziomie 0,60;
  - 7) w terenach zieleni parkowej **ZP** minimalny na poziomie 0,01 i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,20;
  - 8) w terenie zieleni parkowej z zabudowa **ZPU** minimalny na poziomie 0,01 i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,00;
11. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu.
12. Ustala się zasadę obsługi parkingowej:
- 1) w terenach zabudowy jednorodzinnej **MN1**, w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług **MU**:
    - a) w obrębie działki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej - minimum 2 stałe miejsca parkingowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania,
    - b) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej i usługowej oprócz minimum 2 stałych miejsc parkingowych przypadających na jedno mieszkanie, należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
    - c) w obrębie działki o wyłącznej funkcji usługowej należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej;
  - 2) w terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym **U**, w terenie usług turystyki i wypoczynku **UT**, w terenach usług sportu i rekreacji z zabudową **USz**, w terenach zieleni parkowej **ZP**, w terenie zieleni parkowej z zabudową **ZPU**; należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej;
  - 3) realizacja miejsc parkingowych może być realizowana w formie - parkingów naziemnych, podziemnych, nadziemnych (np. na dachach obiektów) oraz wbudowanych w obiekty;
  - 4) w terenie **U**, **KP**, **ZPU**, **UT**, **US**, **USz** ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej dwóch miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz jedno kolejne miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych; miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków lub na parking;
  - 5) w terenach **MU**, **ZP**, ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych; miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynku
13. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
14. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej planie, dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek. Nie dopuszcza się czasowego wykorzystywania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub ustalona w planie.
15. 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.
16. W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów:
- 1) tymczasowych typu obiekty kontenerowe, barakowozy, garaży blaszanych; za wyjątkiem obiektów służących realizacji inwestycji na czas jej budowy;
  - 2) mobilnych służących sprzedaży ulicznej.
17. Istniejące budynki i inne obiekty nie kolidujące z układem komunikacyjnym; (to znaczy nie położone w liniach rozgraniczających dróg) - dopuszcza się do utrzymania, odbudowy, nadbudowy i ewentualnej rozbudowy pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dla tego rodzaju zabudowy oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.
18. Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:
- 1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;

- 2) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również związanych z gospodarką wodną oraz ochroną gruntów rolnych i leśnych;
- 3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.

## § 7

### **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<sup>0</sup>.
3. Ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) w terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi:
      - dla budynku wolnostojącego 800m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy bliźniaczej minimum 500m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi:
      - dla budynku wolnostojącego 16 metrów,
      - dla budynku w zabudowie bliźniaczej 12 metrów.
  - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług **MU**:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi 18 m,
  - 3) dla pozostałych terenów budowlanych nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych;
4. Dopuszcza się możliwość obniżenia o 15% ustalonych w ust. 3 parametrów wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w sytuacjach, gdy wielkość działki (działek), z której następuje wydzielenie uniemożliwia utrzymanie ustalonych parametrów.

## **Rozdział III**

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

## § 8

1. Wyznacza się **tereny zabudowy jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną, w której budynki mieszkalne realizowane są jako budynki wolno stojące lub na wydzielonych działkach bliźniacze.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) usług o charakterze komercyjnym i o charakterze publicznym;
  - 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

- 3) dróg, dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych;
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest:
  - 1) dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej dla mieszkańców (sąsiadów);
  - 3) zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt. 1 nie stanowiła więcej niż 30% wielkości określonej wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej.

## § 9

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MU** do **5MU**. Dla terenów MU jako przeznaczenie podstawowe, ustala się:
  - 1) zabudowę jednorodziną wraz z wolnostojącym budynkiem usługowym,
  - 2) zabudowę usługową realizowaną bez funkcji mieszkaniowej,
  - 3) zabudowę jednorodziną realizowaną bez wolnostojącej funkcji usługowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług, 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) budynków gospodarczych i garaży;
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest:
  - 1) dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej dla mieszkańców;
  - 3) zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt. 3 nie stanowiła więcej niż 30% wielkości określonej wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług.
4. W terenach zabudowy mieszkaniowej i usług zabudowa jednorodzinna może być realizowana jako budynki mieszkalne wolno stojące lub na wydzielonych działkach bliźniacze.

## § 10

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**; z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia i obiekty służące prowadzeniu działalności komercyjnej wraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym, ustala się możliwość realizacji:
  - 1) usług o charakterze publicznym;
  - 2) obiektów gospodarczych i garaży;
  - 3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
  - 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 5) zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury oraz tereny przestrzeni publicznych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

## § 11

1. Wyznacza się **teren usług turystyki i wypoczynku** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UT**, z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia służące obsłudze ruchu turystycznego w tym obiekty hotelowe, zajazdy, zespoły domów campingowych i letniskowych wraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie usług turystyki i wypoczynku ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) usług o charakterze komercyjnym obejmujących: handel i gastronomię ;
  - 2) budynków sanitarnych, gospodarczych i garaży;
  - 3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
  - 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 5) zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.
4. Na terenie 1UT obejmującym istniejące zabudowania, położone w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1% dopuszcza się możliwość realizacji nowego obiektu o parametrach ustalonych w niniejszym planie dla tego rodzaju inwestycji z zastrzeżeniem, aby konstrukcja budynku, oparta na ażurowych podporach zapewniała swobodny przepływ wody Q1%.

### § 12

1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia sportu i rekreacji w tym trasy narciarskie, snowboardowe, rowerowe, biegowe, kolei linowej grawitacyjnej, stacji w/w kolei i inne wraz z urządzeniami technicznymi obsługującymi w/w funkcje oraz parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników oraz **tereny usług sportu i rekreacji z zabudową** oznaczone na rysunku planu symbolami **1USz** i **2USz** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia i obiekty sportu i rekreacji z zapleczem gastronomicznym, handlowym i hotelowym wraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach sportu i rekreacji w tym z zabudową ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych, przejść i ciągów pieszych;
  - 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury;
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

### § 13

1. Wyznacza się **teren obsługi produkcji w gospodarstwie rybackim** oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU**. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu dla realizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją w gospodarstwie rybackim.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie obsługi produkcji w gospodarstwie rybackim ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych, parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych,
  - 3) budynku mieszkalnego (lub mieszkania) dla właścicieli i nadzoru;
  - 4) budynków gospodarczych i garaży.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

### § 14

1. Wyznacza się **tereny zieleni parkowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP do 4ZP z podstawowym** przeznaczeniem gruntów pod zielen o charakterze parkowym wraz z urządzeniami sportu i rekreacji oraz obiektami służącymi obsłudze ruchu turystycznego z zakresu gastronomii i handlu.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zieleni parkowej, ustala się możliwość realizacji:

- 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
  - 3) obiektów małej architektury;
  - 4) budynków sanitarnych, altan i zadaszeń, budynków gospodarczych;
  - 5) amfiteatru w terenie 4ZP.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

#### § 15

1. Wyznacza się **teren zieleni parkowej z zabudową**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZPU z podstawowym** przeznaczeniem gruntów pod zieleni o charakterze parkowym wraz z parkingiem oraz urządzeniami i obiektami sportu i rekreacji, usługami z zakresu gastronomii i handlu związanymi z obsługą ruchu turystycznego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zieleni parkowej, ustala się możliwość realizacji:
  - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
  - 3) obiektów małej architektury;
  - 4) budynków gospodarczych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.
4. Ustala się konieczność realizacji obiektów kubaturowych w sposób tarasowy uwzględniający ukształtowanie terenu i ekspozycję od terenów otwartych rzeki Raby oraz ustala się konieczność rozczłonkowania brył budynków.

#### § 16

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZŁ z podstawowym** przeznaczeniem gruntów pod zieleni stanowiącą otoczenie wód powierzchniowych, w tym zieleni łągową. W terenach tego przeznaczenia obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zieleni naturalnej, ustala się możliwość realizacji:
  - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) dojazdów nie wydzielonych, przejść i ciągów pieszych
3. Warunkiem lokalizacji sieci i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

#### §17

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR**. Tereny zieleni nieurządzonej obejmują obszary zieleni naturalnej, stanowiące bezpośrednie sąsiedztwo lasów, zadrzewień i obszary użytkowane rolniczo - łąki, pastwiska oraz tereny odłogowane i nieużytki. W terenach tego przeznaczenia obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zieleni nieurządzonej, 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 i zadrzewień.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

### § 18

1. Wyznacza się **tereny zieleni leśnej urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1ZLU do 8ZLU** z utrzymaniem podstawowego przeznaczenia jako tereny lasów ale użytkowanych również jako tereny rekreacyjno – sportowe z urządzeniami sportu i rekreacji, obejmujące między innymi: rekreacyjne i sportowe trasy biegowe narciarskie, rowerowe, biegowe, przełajowe, narciarski trasy zjazdowe z wyciągami, parki linowe, miejsca (wydzielone enklawy) ćwiczeń, zabaw i odpoczynku wraz z urządzeniami zapewniającymi ich bezpieczeństwo i atrakcyjność;
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zieleni leśnej urządzonej, ustala się możliwość realizacji:
  - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) obiektów małej architektury;
3. Ustala się konieczność lokalizacji urządzeń w sposób uwzględniający ochronę istniejącego drzewostanu i naturalnego ukształtowania terenu .

### §19

1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL z podstawowym** przeznaczeniem pod lasy. W celu ochrony tych terenów wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących bezpośrednio działalności leśnej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach lasów ustala się możliwość realizacji:
  - 1) nie wyznaczonych na rysunku planu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych po istniejących traktach leśnych;
  - 2) ogólnodostępnych urządzeń turystyki, sportu i rekreacji tj. szlaków turystycznych, ścieżek zdrowia, tras biegowych w tym do narciarstwa biegowego, tras do jazdy konnej, ścieżek dydaktycznych i przyrodniczych, torów kolei bezpodporowej grawitacyjnej;
  - 3) obiektów małej architektury.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego z zachowaniem, określonych w przepisach odrębnych warunków udostępniania lasów.
4. 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.

### § 20

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.
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.

### §21

1. Wyznacza się **teren parkingu** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP** z podstawowym przeznaczeniem pod zespoły parkingów.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie parkingu ustala się możliwość realizacji:



- 1) dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
  - 2) obiektów małej architektury;
  - 3) zieleni urządzonej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 3 jest dostosowanie do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

## **§22**

1. Wyznacza się tereny komunikacji z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz objekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) tereny dróg publicznych:
    - a) 1KDS - droga ekspresowa,
    - b) 1KDD i 2KDD - drogi dojazdowe;
  - 2) tereny dróg wewnętrznych - 1KDW - droga wewnętrzna,
  - 3) tereny ciągów pieszo – jezdnych – 1KDX i 2KDX.
2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg i ulic, w tym:
  - 1) drogi klasy S(1KDS) – zgodnie z rysunkiem planu; obejmującej nieregularne tereny w ciągu drogi krajowej S7 zgodnie ze stanem własności i użytkowania;
  - 2) drogi klasy D (1KDD i 2KDD ) – obejmującej tereny w ciągu dróg dojazdowych o szerokości 10m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, na łukach i zatokach postojowych oraz zawężeniem na końcowym odcinku 1 KDD- zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) drogi wewnętrznej W (KDW) - obejmującej teren o szerokości 5m; z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, na łukach oraz na odcinku końcowym;
  - 4) ciągi pieszo – jezdne:1KDX obejmujący teren o szerokości 3,5m zgodnie z rysunkiem planu i 2KDX obejmujący teren o szerokości 5m z poszerzeniami na łukach - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg KDS, KDL, KDD i KDW oraz ciągów pieszo – jezdnych z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Ustala się, iż w terenach budowlanych minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego wynosi 5m.
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
  - 1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas D;
  - 2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni drogi 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 ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 23**

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

- objektów, 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) utrzymanie istniejących sieci i obiektów wodociągowych, z zapewnieniem możliwości ich modernizacji i rozbudowy;
  - 2) iż odbiorcy terenów położonych obszarze planu zasilani będą w wodę z wodociągu komunalnego "Myślenice";
  - 3) iż tereny przeznaczone pod zainwestowanie zostaną wyposażone w sieć wodociągową, zapewniającą użytkownikom wymaganą ilość wody o jakości odpowiadającej obowiązującym normom;
  - 4) dla obsługi nowych odbiorców konieczność rozbudowy i podłączenia ich do istniejących sieci wodociągowych;
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
- 1) że w obszarze objęty planem zlokalizowanym w granicach aglomeracji Myślenice, obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej zakończony oczyszczalnią ścieków w Myślenicach (zlokalizowaną poza obszarem planu);
  - 2) iż, utrzymuje się system odprowadzenia ścieków sanitarnych kolektorem w ul. Parkowej łączącym się z kolektorem w ulicy Zdrojowej (poza planem) i kanałami sanitarnymi w ulicach bocznych od ul. Parkowej;
  - 3) dla obsługi nowych odbiorców ustala się, konieczność rozbudowy i podłączenia ich do istniejących kanałów;
  - 4) obowiązuje nakaz podłączenia zabudowy mieszkaniowej i obiektów usługowych do kanalizacji miejskiej;
  - 5) odbiornikiem wód opadowych z obszaru objętego planem jest rzeka Raba, wraz z wszystkimi uchodzącymi do niej potokami i rowami;
  - 6) obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków do wód i do ziemi, poza oczyszczonymi ściekami opadowymi;
  - 7) dla powierzchni szczelnej utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha obowiązuje realizacja kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) dopuszcza się możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych na terenie użytkowanej posesji, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.
4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gazowniczego ustala się:
- 1) utrzymany zostanie przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing 250$  mm CN 6,3 MPa relacji Myślenice – Lubień;
  - 2) odbiorcy zasilani są w gaz ziemny z gazociągów średniego ciśnienia, źródłem zasilania w gaz jest stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup> w Myślenicach;
  - 3) zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców wymaga rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, w oparciu o istniejące gazociągi;
  - 4) dla istniejących gazociągów przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg oraz przy zagospodarowaniu terenu należy stosować przepisy odrębny;
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego ustala się:
- 1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;

- 2) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego należy w źródłach ciepła wykorzystywać paliwa czyste ekologicznie, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne emisje gazów i pyłów do powietrza.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego ustala się:
    - 1) obszar objęty planem zasilany jest w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe SN/nN;
    - 2) zasilanie nowych odbiorców wymagać będzie rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia; lokalizacja i ilość dodatkowych linii i stacji SN/nn wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej;
    - 3) wskazuje się jako zasadę budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV jako stacji napowietrznych lub wewnątrzowych;
    - 4) dopuszcza się budowę linii średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym i kablowym;
    - 5) ustala się strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, których wielkości i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.
  7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
    - 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
    - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej.

## PRZEPISY KOŃCOWE

### § 24

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%.

### § 25

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

### § 26

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Myślenice.

### § 27

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

Przewodniczący Rady Miejskiej