

**UCHWAŁA Nr ...../...../2018  
Rady Miejskiej w Myślenicach  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice uchwalonego uchwałą Nr 407/LVIII/2010 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 31 maja 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 340/XL/2017 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 30 października 2017 r., Rada Miejska w Myślenicach uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 91,09 ha, położony w mieście Myślenice pomiędzy ulicami 3-Maja, Kniaziewiczza, Dąbrowskiego, drogą krajową nr 7 „Zakopianką”, granicą miasta z wsią Jawornik oraz granicą działek prywatnych i częściowo linią pasa drogowego projektowanego łącznika wschodniego „Obejścia zachodniego”, zgodny z załącznikiem graficznym nr 1 do Uchwały nr 298/XXXV/2017 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka”.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu - stanowiący integralną część niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:2000, obowiązujący w zakresie:
    - a) granic planu,
    - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - d) przeznaczenia terenu wg symboli ustalonych w § 3,
    - e) obiektów z gminnej ewidencji zabytków,
    - f) strefy ochrony archeologicznej;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów) w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;

w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu:

- a) zieleni urządzona, niezbędna do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem terenu ZL;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania elewacji obiektów budowlanych (w tym urządzeń reklamowych od drogi publicznej oznaczonej symbolem I.KDS) z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią w kierunku drogi:
  - a) okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
  - b) komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 9) **usługach komercyjnych** – rozumie się przez to usługi i urządzenia usługowe w szczególności w zakresie: kultury, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, hotelarstwa, handlu, opieki społecznej, ochrony zdrowia, projektowania, logistyki, obsługi komunikacji, rzemiosła, itp. realizowane w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych;
- 10) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 11) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3.1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) R – tereny rolne;
- 5) ZL – teren lasów;
- 6) ZR – tereny zieleni nieurządzonej;
- 7) WS – tereny wód śródlądowych;
- 8) KP – teren stacji paliw;
- 9) KDS – teren drogi publicznej klasy S - ekspresowej;
- 10) KDZ – tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorczej;

- 11) KDL – tereny dróg publicznych klasy L - lokalnej;
  - 12) KDD – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej;
  - 13) KDX – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
  - 14) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym, np.: 1MN, gdzie:
- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu, wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
  - 2) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu.

#### § 4.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji garaży o konstrukcji blaszanej i obiektów tymczasowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
  - 2) w odniesieniu do istniejącej zabudowy oraz z nią związanych urządzeń budowlanych ustala się możliwość rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów niniejszej uchwały;
  - 2) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, drogowej oraz telekomunikacji;
  - 3) zakaz realizacji inwestycji, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicami własności podmiotu prowadzącego działalność na którym przedsięwzięcie będzie realizowane;
  - 4) zakaz likwidacji przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania urządzeń wodnych oraz regulacji rzek i potoków;
  - 5) w obszarze planu występuje obiekt posiadający najwyższe wartości przyrodnicze, wpisany do rejestru pomników przyrody: drzewo (Decyzja RL.VI-23/36/53 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Krakowie z dnia 06.07.1953 roku w sprawie uznania za pomnik przyrody, Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Krakowskiego z dnia 30.01.1997 roku w sprawie pomników przyrody na terenie województwa krakowskiego, Dziennik Urzędowy Województwa Krakowskiego Nr 5, poz. 13 z dnia 06-02-199) – na wprost budynku o nr 67, obok garaży, które podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz składowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
  - 7) ze względu na ochronę przed hałasem komunikacyjnym, w budynkach mieszkalnych wznoszonych w granicach zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania DK nr 7 na środowisko, należy stosować przegrody budowlane o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
  - 8) w zakresie ochrony przed hałasem, ochronie akustycznej podlegają tereny faktycznie zainwestowane, w ramach przeznaczenia oznaczonego na rysunkach planu symbolami:
    - a) MN – dla których, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MNU i U – dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:
    - a) nr 152 - dom – ok. 1920 r., ul. Dąbrowskiego 13,
    - b) nr 154 - dom – początek XX w., ul. Dąbrowskiego 31,

- c) nr 205 – dom drewn. – po 1930 r., ul. 3-Maja 18,
  - d) nr 206 – dom drewn., - przeł. XIX/XX w., ul. 3-Maja 20,
  - e) nr 210 – dom drewn. – po 1920 r., ul. 3-Maja 38,
  - f) nr 294 – dom drewn. – po 1920 r., ul. Średniawskiego 50,
  - g) nr 295 – dom drewn. – przeł. XIX/XX w., ul. Średniawskiego 58,
  - h) nr 296 – dom drewn. – po 1930 r., ul. Średniawskiego 68,
  - i) nr 297 – dom drewn. – po 1920 r., ul. Średniawskiego 72,
  - j) nr 298 – dom – 1911 r., ul. Średniawskiego 75,
- 2) ustala się ochronę obiektów wymienionych w pkt 1 poprzez:
- a) zachowanie i konserwację obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem,
  - b) zapewnienie ekspozycji obiektów, zakaz przesłaniania obiektów od strony dróg publicznych i placów publicznych,
  - c) zachowanie pierwotnej bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych,
  - d) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
  - e) zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - f) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - g) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujące do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, barwy elewacji odtwarzające kolorystykę oryginalną,
  - h) montaż elementów elewacyjnych instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów
- 3) ustala się strefę ochrony archeologicznej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której działania inwestycyjne, w tym prace ziemne, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
- 5. W zakresie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**
- 1) nakaz uporządkowania przestrzeni publicznych w ramach terenów KDD, KDL i KDZ poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury;
  - 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej.
- 6. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:**
- 1) określa się zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - a) dla zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami U ustala się:
      - minimalną wielkość działek – 600 m<sup>2</sup>,
      - minimalną szerokość frontów działek – 18 m,
      - kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-90°;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolami MN ustala się:
      - minimalną wielkość działek – 400 m<sup>2</sup>,
      - minimalną szerokość frontów działek – 20 m,
      - kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-90°,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU ustala się:
      - minimalną wielkość działek – 800 m<sup>2</sup>,
      - minimalną szerokość frontów działek – 20 m,

– kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-90°.

**7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy są następujące:**

- 1) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych według rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie, w ilości określonej niniejszą uchwałą;
- 6) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże,
- 7) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz realizacji co najmniej jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc postojowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami MN i MNU. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.

**8) w zakresie architektury:**

**a) geometria dachu:**

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale 20° - 45°, w terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się realizację dachów płaskich, a w terenach oznaczonych symbolami MN i MNU dach płaski może stanowić jedynie 40 % powierzchni zabudowy,
- zakaz realizacji obiektów z dachami asymetrycznymi i uskokowymi,
- dopuszcza się stosowanie na fragmentach nie stanowiących głównej bryły budynku stropodachów oraz elementów dachów jako jednospadowe i łukowe;

**b) pokrycie dachu w formie dachówek, różnych materiałów i elementów o fakturze i kolorze dachówek (blacha dachówkowa) oraz blachy płaskie, zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku, za wyjątkiem dachów płaskich,**

**c) ściany budynków mieszkalnych** - tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno). Zakaz stosowania okładzin typu siding oraz blach trapezowych,

**d) lukarny** - stosować jedną formę lukarn na jednym budynku,

**e) wykusze** – łączna szerokość wykuszy realizowanych na elewacji od strony nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może stanowić więcej niż 30 % szerokości tej elewacji,

**f) kolorystyka** - stosować ciemne barwy dachu (odcienie czerwieni i brązu oraz antracyt i grafit). W elewacji jasne barwy zharmonizowane z dachem, z nakazem stosowania jednolitych w zakresie kolorystyki pokryć dachowych w obrębie jednej działki,

**f) odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów nowo realizowanych w wydzielonym terenie, na którym znajduje się ta zabudowa. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach nie spełniających warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu ustala się zakaz ich przekraczania.**

**8. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- a) droga publiczna klasy S - ekspresowej – KDS, do której włączenie następuje jedynie poprzez węzeł drogowy przy ul. Sobieskiego (poza granicami planu) z zastrzeżeniem dopuszczeń wynikających z pkt 2,
  - b) drogi publiczne klasy Z - zbiorczej – KDZ,
  - c) drogi publiczne klasy L - lokalnej – KDL,
  - d) drogi publiczne klasy D - dojazdowej – KDD,
  - e) ciągi pieszo-jezdne – KDX,
  - f) drogi wewnętrzne – KDW;
- 2) dojazd do działek budowlanych za pośrednictwem dróg wewnętrznych, dojazdów niewydzielonych, ciągów pieszo - jezdnych lub bezpośrednio z drogi publicznej przylegającej do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; do czasu realizacji drogi 1KDD dopuszcza się dojazd do budynków mieszkalnych jednorodzinnych poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KDS;
  - 3) dojazdy nie wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, z zapewnieniem tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m x 5m, w miejscach włączeń i skrzyżowań;
  - 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi. W terenach komunikacji od 2KDD do 8KDD oraz KDL dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z wyjątkiem rozbudowy w kierunku osi jezdni;
  - 5) w terenach dróg w miejscu przepływu cieków ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

**9. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:**

- 1) w zakresie składowania i magazynowania odpadów nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w mieście Myślenice; nakaz prowadzenia gospodarki odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej według zasad określonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności w sposób zapewniający ochronę środowiska;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
  - a) zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej,
  - b) doprowadzenie wody w obszar objęty planem poprzez magistralę wodociągową o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  100 oraz istniejące wodociągi rozdzielcze oraz przyłącza,
  - c) dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych realizacja hydrantów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 3) w zakresie **gospodarki ściekowej:**
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do lokalnej oczyszczalni ścieków, poprzez podłączenie do istniejącego kolektora kanalizacji, realizacja nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160,
  - b) odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez rozsączanie, studnie chłonne lub poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej,
  - c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**

- a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej,
  - b) do czasu rozbudowy sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz terenów będących poza zasięgiem istniejącej sieci gazowej poprzez indywidualne rozwiązania (lokalny zbiornik propan – butan, butle gazowe),
  - c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury gazowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 5) w zakresie **infrastruktury energetycznej:**
- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
  - b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**
- a) ogrzewanie projektowanych obiektów poprzez sieć ciepłowniczą z lokalnych kotłowni oraz sieć ciepłowniczą lub w oparciu o indywidualne rozwiązania,
  - b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 7) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej:**
- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
  - b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przy czym w terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się wyłącznie realizację infrastruktury z zakresie łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu łączności publicznej,
  - c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna;
- 8) zmniejszenie lub likwidacja pasów technicznych lub stref kontrolowanych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy są następujące:**

- 1) dla wszystkich oznaczonych i nieoznaczonych na rysunku planu cieków naturalnych obowiązuje ich ochrona i zachowanie ciągłości oraz zachowanie od linii brzegu cieku pasa nie mniejszego niż 1,5 m wolnego od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją cieków wraz z niezbędnym dojściem i dojazdem;
- 2) przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz gazociągów, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały. Dopuszcza się możliwość skablowania linii elektroenergetycznych napowietrznych;
- 3) uwzględnić położenie obszaru planu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej (z rzeki Skawinki), ustanowionej rozporządzeniem nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej w km 5 +500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski, zmienionym rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora RZGW z dnia 28 września 2011 roku, poprzez zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.

- § 5. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
- § 6. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem od **1MN** do **22MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
- 1) przeznaczenie 30% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego pod usługi;
  - 2) obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) obiekty gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) obiekty małej architektury (altany, kapliczki, itp.);
  - 5) wiaty, zadaszenia;
  - 6) dojazdy i dojścia.
3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) maksymalny – 0,7,
    - b) minimalny – 0,001;
  - 3) wysokość zabudowy: do 12 m;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%;
  - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30 m;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>;
  - 7) wskaźniki miejsc parkingowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
    - b) dla zabudowy usługowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.
- § 7. 1 Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **10MNU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi komercyjne.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:
- 1) usługi publiczne;
  - 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - 3) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony;
  - 4) obiekty drobnej wytwórczości oraz magazynowo-składowe z ograniczeniem powierzchni użytkowej do 250 m<sup>2</sup>;
  - 5) obiekty małej architektury;
  - 6) ciągi piesze;
  - 7) dojazdy i dojścia.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,7,
    - minimalny – 0,01;
  - 3) wysokość zabudowy: do 15 m;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
  - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;



- 7) wskaźniki miejsc parkingowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
    - b) dla zabudowy usługowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej lub co najmniej 1 miejsce na 10 zatrudnionych.
  4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.
- § 8. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem od **1U** do **7U** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
    - 1) usługi publiczne;
    - 2) obiekty małej architektury (altany, kapliczki, itp.);
    - 3) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
    - 4) wiaty, zadaszenia;
    - 5) dojazdy i dojścia;
    - 6) parkingi.
  3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70 %;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) maksymalny - 0,7,
      - b) minimalny – 0,01;
    - 3) wysokość zabudowy: do 15 m;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna :minimum 20%,
    - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 100 m;
    - 6) wskaźniki miejsc parkingowych: co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej lub co najmniej 1 miejsce na 10 zatrudnionych.
  4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.
- § 9. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolami **1R** i **2R**, z podstawowym przeznaczeniem pod użytki rolne, łąki i pastwiska.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
    - 1) niekubaturowe obiekty małej architektury;
    - 2) dojazdy i dojścia.
  3. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.
- § 10. 1. Wyznacza się **teren lasów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – grunty leśne.
2. Ustala się zakaz zmiany użytkowania terenów wyznaczonych w ust. 1 na cele nieleśne oraz zakaz zabudowy.
  3. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.
- § 11. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1ZR** do **10ZR** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń naturalną nieurządzoną.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
    - 1) obiekty małej architektury;
    - 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
    - 3) wody stojące i płynące;
    - 4) pomosty i urządzenia wodne;
    - 5) techniczne umocnienia brzegów;
    - 6) dojścia i dojazdy, w tym ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe.

3. W terenie 3ZR dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy na dz. nr 381/9 i 383/1 o nie więcej niż 20% w stosunku do istniejącej kubatury obiektów zachowując przy tym przepisy z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz stosując wskaźniki jak dla terenu o symbolu 1MN określone w §6 ust. 3.
4. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość obiektów małej architektury – do 5 m;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%.
5. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS i 2WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody śródlądowe.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) obiekty inżynierskie, w tym: kładki, przeprawy mostowe;
  - 2) urządzenia hydrotechniczne.
3. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§ 13. 1. Wyznacza się **teren stacji paliw**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty obsługi komunikacji, w tym stację paliw wraz z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) usługi komercyjne;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) parkingi.
3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80 %,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) maksymalny - 0,9,
    - b) minimalny – 0,001;
  - 3) wysokość zabudowy: do 15 m,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10%,
  - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 100 m;
  - 6) wskaźniki miejsc parkingowych: co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej lub co najmniej 1 miejsce na 10 zatrudnionych.
4. Pozostałe zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy S - ekspresowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDS** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy S wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) rowy przydrożne otwarte i kryte;
  - 2) słupowe stacje transformatorowe.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 zakazuje się obsadzania zwartą zielenią średnią i wysoką.
4. Szerokość w liniach rozgraniczających, od 35 do 48 metrów, z zawężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

- § 15.1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorczej**, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1KDZ do 2KDZ** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy Z wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenach wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
    - 1) rowy przydrożne otwarte i kryte;
    - 2) słupowe stacje transformatorowe.
  3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 zakazuje się obsadzania zwartą zielenią średnią i wysoką.
  4. Szerokość w liniach rozgraniczających od 11 do 36 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.
  5. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.
- § 16.1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy L - lokalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1KDL do 5KDL** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy L wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
    - 1) rowy przydrożne otwarte i kryte;
    - 2) słupowe stacje transformatorowe.
  3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 zakazuje się obsadzania zwartą zielenią średnią i wysoką.
  4. Szerokość w liniach rozgraniczających, od 8 do 32 metrów, z zawężeniami i poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i placów manewrowych, zgodnie z rysunkiem planu.
  5. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.
- § 17.1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1KDD do 7KDD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
    - 1) rowy przydrożne otwarte i kryte;
    - 2) słupowe stacje transformatorowe.
  3. Szerokość w liniach rozgraniczających, od 8 do 16 metrów, z zawężeniami i poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i placów manewrowych, zgodnie z rysunkiem planu.
  4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.
- § 18. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDX do 3KDX** z podstawowym przeznaczeniem pod publiczne ciągi pieszo – jezdne wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających 8 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.
  3. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.
- § 19. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW do 14KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 obowiązuje zakaz obsadzania terenów zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań.
  3. Szerokość w liniach rozgraniczających, od 5 do 8 metrów, z zawężeniami i poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i placów manewrowych, zgodnie z rysunkiem planu.
  4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.
- § 20. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) dla terenów o symbolach **MN, MNU, U** – 30 %,
  - 2) dla pozostałych – 5%.
- § 21. Traci moc obowiązującą zmiana "Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Myślenice" (uchwalonego Uchwałą nr XIII/73/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Myślenicach z dnia


27 listopada 1986 r. z późniejszymi zmianami) dla obszaru określonego uchwałą nr 261/XXXVI/97 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 22 grudnia 1997 r. zatwierdzony uchwałą nr 94/IX/99 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 19 maja 1999 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 1999 r. Nr 33 poz. 829), zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru osiedla Sobieskiego - Dąbrowskiego w Myślenicach, sporządzonej na podstawie uchwały Nr 348/XLIX/2009 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 21 grudnia 2009 r. zatwierdzony uchwałą nr 78/X/011 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 1 lipca 2011 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 2011 r. Nr 361 poz. 3076 (ze zmianą), zmiana miejscowego planu (ogólnego) zagospodarowania przestrzennego Miasta Myślenice dla obszaru określonego Uchwałą Nr 234/XXXIV/97 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 30 września 1997 r. zatwierdzony uchwałą nr 36/V/99 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 26 lutego 1999 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 1999 r. Nr 17 poz. 250, w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszą uchwałą.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Myślenice.

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

---

#### Zespół autorski

 GO GA Projekt Małgorzata Przybysz-Ławnicka,  
Tarnów, ul. Asnyka 8/16, [gogaprojekt@gmail.com](mailto:gogaprojekt@gmail.com)

mgr inż. arch. Małgorzata Przybysz-Ławnicka – główny projektant

mgr Marcin Rosegnal

mgr Karolina Podlódowska

mgr Marcin Podlódowski

inż. Rafał Karwat

inż. Krystian Sitko

mgr inż. arch. Wioletta Kaliwoszcza-Kawula

## **UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr ...../2018 Rady Miejskiej w Myślenicach  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka”**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice przedstawia Radzie Miejskiej w Myślenicach do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka”.

### **I. PODSTAWA PRAWNA I ZAKRES OPRACOWANIA**

Rada Miejska w Myślenicach na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 28 kwietnia 2017 roku podjęła uchwałę nr 298/XXXV/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka” w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 91,09 ha, położony w mieście Myślenice pomiędzy ulicami 3-Maja, Kniaziewiczza, Dąbrowskiego, drogą krajową nr 7 „Zakopianką”, granicą miasta z wsią Jawornik oraz granicą działek prywatnych i częściowo linią pasa drogowego projektowanego łącznika wschodniego „Obejścia zachodniego”, zgodny z załącznikiem graficznym nr 1 do Uchwały nr 298/XXXV/2017 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka”.

W obszarze dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi oraz niezabudowane tereny zielone (łąki, pola, zadrzewienia).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice uchwalonego uchwałą Nr 407/LVIII/2010 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 31 maja 2010 r.. Dla terenów objętych planem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice wyznacza obszary: M1 - tereny zabudowy miejskiej o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, U – tereny zabudowy usługowej, ZR – tereny zieleni nieurządzonej, ZL – tereny lasów, teren korytarza ekologicznego.

Na obszarze objętym sporządzeniem niniejszego planu obowiązuje: zmiana "Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Myślenice" (uchwalonego Uchwałą nr XIII/73/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Myślenicach z dnia 27 listopada 1986 r. z późniejszymi zmianami) dla obszaru określonego uchwałą nr 261/XXXVI/97 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 22 grudnia 1997 r. zatwierdzony uchwałą nr 94/IX/99 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 19 maja 1999 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 1999 r. Nr 33 poz. 829), zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru osiedla Sobieskiego - Dąbrowskiego w Myślenicach, sporządzonej na podstawie uchwały Nr

348/XLIX/2009 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 21 grudnia 2009 r. zatwierdzony uchwałą nr 78/X/011 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 1 lipca 2011 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 2011 r. Nr 361 poz. 3076 (ze zmianą), zmiana miejscowego planu (ogólnego) zagospodarowania przestrzennego Miasta Myślenice dla obszaru określonego Uchwałą Nr 234/XXXIV/97 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 30 września 1997 r. zatwierdzony uchwałą nr 36/V/99 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 26 lutego 1999 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 1999 r. Nr 17 poz. 250P wejściu w życie niniejszego planu, na podstawie art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dojdzie do derogacji ustaleń powyższych uchwał w zakresie obszaru objętym sporządzeniem miejscowego planu.

Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to: granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Projekt planu został opracowany zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwaną dalej Ustawą;
- 2) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Ww. akty prawne określają obowiązujący zakres merytoryczny i tok formalno – prawny opracowania planu.

**Projekt przedmiotowego planu został opracowany z uwzględnieniem niżej przedstawionych zagadnień:**

#### **1. WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

Zapisy planu podtrzymują przeznaczenia terenów wyznaczone w obowiązujących dotychczas na tym obszarze planach miejscowych. Wyznaczony w planie kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie. Zagospodarowanie terenów nie wniesie zasadniczej zmiany w dotychczasowe użytkowanie terenów. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar objęty planem tworzą głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej (MNU), usługowej (U), dróg publicznych oraz niewielkich terenów rolnych, zielenie nieurządzonej i lasów.

Tereny wyznaczone w planie posiadają dostęp do dróg publicznych, różnych klas, uzupełnianych drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi. Ponadto posiadają uzbrojenie techniczne niezbędne dla realizacji zagospodarowania przewidzianego w planie. Położenie przedmiotowych terenów bezpośrednio przy drogach publicznych pozwala na uwzględnienie zgodnie art. 1 ust. 4. u.p.z.p. wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: – kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu

przestrzennego; – lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; – zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W projektowanej strukturze przestrzennej istniejące drogi stanowią podstawowy układ komunikacyjny zapewniający obsługę wyznaczonych terenów. Projektowane tereny znajdują się w niewielkiej odległości od przystanków autobusowych publicznego transportu zbiorowego. Istniejący układ komunikacyjny oraz ustalenia zawarte w planie uwzględniają potrzebę przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

## **2. WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE**

Obszar objęty planem nie wyróżnia się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, nie występują na nim parki kulturowe, parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, a także obiekty znajdujące się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszary Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszary i obiekty proponowane do umieszczenia na tych listach. Dla województwa małopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego w rozumieniu art. 38a Ustawy, a tym samym nie zostały określone krajobrazy priorytetowe czyli szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno – widokowe. Zasady kształtowania walorów krajobrazowych na obszarze objętym planem oraz forma obiektów planowanych na tym obszarze zostały określone poprzez ustalenia planu w §4 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **3. WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA**

Ze względu na wyznaczenie terenów, których przeznaczenie podstawowe i uzupełniające nie wywołuje żadnych szczególnych emisji nie nastąpi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze, a także zwiększony wpływ na środowisko naturalne. W planie wprowadzono ograniczenia, które mają niwelować skutki wpływu na środowisko, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Ponadto realizacja postanowień zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione.

Opracowanie projektu planu zostało poprzedzone opracowaniem ekofizjografii na podstawie art.72 ust.5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. 2017r. poz. 519 z późniejszymi zmianami) charakteryzującej poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania na obszarze objętym planem. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego określające uwarunkowania oraz wskazania planistyczne zostały uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późniejszymi zmianami) w toku prac nad planem przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w ramach której opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

W projekcie wprowadzono obowiązek uwzględnienia faktu występowania na tym obszarze pomnika przyrody, położenia terenów w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej oraz ograniczenia związane z hałasem komunikacyjnym. Ponadto wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco

oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, drogowej oraz telekomunikacji, a także likwidacji przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania urządzeń wodnych oraz regulacji rzek i potoków.

#### **4. WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Na obszarze objętym planem występują obiekty z gminnej ewidencji zabytków, dla których wprowadzono ustalenia ochronny, a także ustanowiono strefę ochrony archeologicznej. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty z rejestru zabytków, czy dobra kultury współczesnej.

#### **5. WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA,**

Ze względu na wyznaczenie terenów, których przeznaczenie podstawowe i uzupełniające nie wywołuje żadnych szczególnych emisji nie nastąpi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w ustaleniach planu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych.

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez:

- 1) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- 2) Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- 3) Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.

#### **6. WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI**

W toku prac nad projektem planu, w myśl §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) opracowana została Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ww. opracowaniu zostały uwzględnione walory ekonomiczne przestrzeni czyli te jej cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

#### **7. STAN WŁASNOŚCIOWY TERENU**

Zgodnie z wypisem i wrysem z rejestru gruntów w granicach opracowania projektu planu znajdują się działki będące własnością komunalną Skarbu Państwa oraz własnością prywatną.

#### **8. POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

Przed przystąpieniem do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu w tym:

- 1) Wojewódzki Sztab Wojskowy,
- 2) Śląski Oddział Straży Granicznej,
- 3) Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego,

Ww. instytucje i organy w procedurze opracowania planu wyraziły jego akceptację w drodze uzgodnienia.

#### **9. POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO W TYM TAKŻE W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWEJ**



W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie na obszarze objętym planem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym także inwestycji z zakresu łączności publicznej. W rozumieniu przepisów art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2016 r. poz. 2147) budowa i utrzymywanie urządzeń infrastruktury technicznej w tym: łączności publicznej, przewodów i urządzeń do przesyłania energii elektrycznej, płynów, gazu, a także służących do zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków jest celem publicznym, zaś działania stanowiące realizacją celu publicznego, w myśl art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy rozumieć jako inwestycje celu publicznego.

#### **10. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD PLANEM, ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYŚCIOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH**

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

#### **11. WAŻENIE INTERESU PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO**

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod objekty usług publicznych, zieleń i komunikację.

Działki znajdujące się w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią własność komunalną. W myśl art.2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „interes publiczny” – to uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zgodnie z przepisami uchwały na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych, rekreacji oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej które w myśl przepisów art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami ) stanowią cel publiczny. Ważąc w procesie planistycznym na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, interes publiczny i prywatny, należy zauważyć, że ustawodawca stworzył instrumenty prawne pozwalające na czynny udział obywateli w procedurze planistycznej, w tym na obronę swoich interesów, dyskusję z organami sporządzającymi projekt planu, kwestionowanie ustaleń projektu planu. Należą do nich: – powiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do opracowania planu i możliwości składania wniosków, – możliwość składania wniosków do planu i ich rozpatrzenie przez organ opracowujący plan, – ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu, – wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, – możliwość zgłaszania uwag do projektu planu i ich rozpatrzenie przez organ opracowujący plan. Podstawę prawną do uzyskania informacji o projekcie daje także Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późniejszymi zmianami). Ww. instrumenty prawne gwarantują zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Szczegółowy opis toku formalno – prawnego

przedmiotowego planu uwzględniającego ww. instrumenty prawne został przedstawiony w rozdziale IV uzasadnienia.

## **II. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY**

Na podstawie art. 32. 1. Ustawy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych i przyjął wieloletni programy ich sporządzania określony w studium. Rada Miejska w Myślenicach podjęła w dniu 29 kwietnia 2016 r. uchwałę w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myślenice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze gminy Myślenice. Przedmiotowa analiza formułowała zasadność przystąpienia do sporządzenia zmian planów miejscowych, które zostały przyjęte pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto uchwała dopuszcza opracowywanie zmian planów miejscowych dla obszarów na których one obowiązują, w dopasowaniu do aktualnych potrzeb i możliwości.

## **III. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY**

W toku prac nad projektem planu w myśl §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) opracowana została Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

## **IV. TOK FORMALNO – PRAWNY OPRACOWANIA**

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miejską w Myślenicach w/w uchwały Burmistrz Miasta i Gminy jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka”, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych, w tym uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 6) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
- 7) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;

- 8) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka” do publicznego wglądu w dniach 9-30 marca 2018 r. oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 9) przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Miejskiej w Myślenicach celem uchwalenia.

Celem ustaleń planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski i uwagi, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

## **I. Wnioski**

- 1) Rysunek planu sporządzony został na mapie w skali 1:2000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
- 2) Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka” załącza się następujące załączniki:
  - a) Załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
  - b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu – nie stanowiący ustaleń planu;
  - c) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - nie stanowiący ustaleń planu.

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Myślenice pn. „Śródmieście – Bukówka”, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.