

BURMISTRZ MIASTA I GMINY MYŚLENICE

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI ZAWADA W JEJ GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH**

TEKST PLANU

PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MYŚLENICACH
Z DNIAROKU

projekt – częściowe wyłożenie do publicznego wglądu w zakresie zmian oznaczonych w tekście kolorem czerwonym (zmiany w stosunku do materiału wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2023 r. do 28 kwietnia 2023 r.

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Myślenicach
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zawada w jej granicach administracyjnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2023 r. poz. 977) 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 2010 r. ze zmianami; na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania wsi Zawada w jej granicach administracyjnych, zwany w skrócie „planem”.
2. Plan dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w uchwale Rady Miejskiej w Myślenicach Nr 447/XLIX/2018 z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zawada w gminie Myślenice – w jej granicach administracyjnych.

§ 2

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

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
 - 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Myślenicach, o ile z tekstu planu nie wynika inaczej;
 - 2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
 - 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:2000;

- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach 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.:
 - a) zieleń urządzone, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,
 - b) urządzenia budowlane, w tym infrastrukturalne zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania obiektów,
 - c) obiekty małej architektury;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowy, który nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i jest realizowany na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia zajęta przez obiekty przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 49% powierzchni terenu inwestycji;
- 9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych; przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu, określającą maksymalne zbliżenie budynku do linii rozgraniczającej terenu; dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, schodów, ganków, daszków, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia i detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte ze ściany budynku o więcej niż 1,5 m, w przypadku ganków i wykuszy wysunięcie dopuszcza się na długości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji;
- 12) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni działki budowlanej;
- 15) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 16) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;
- 17) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

- 18) **usługowej (produkcyjnej) powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997 obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej (produkcyjnej), to jest bez pomieszczeń pomocniczych, magazynowych, sanitarnych i gospodarczych;
- 19) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową o charakterze publicznym lub o charakterze komercyjnym obejmującą: handel, gastronomię, sport, turystykę, hotelarstwo, obsługę komunikacji, działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, edukacyjną, opieki medycznej lub inną usługową;
- 20) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 21) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, edukacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, bezpieczeństwa, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji, świadczone w ramach sektora publicznego lub poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę;
- 22) **usługach nieuciążliwych, nieuciążliwym rzemiośle, nieuciążliwej działalności produkcyjnej** - należy przez to rozumieć działalności usługowe, rzemieślnicze lub produkcyjne obejmujące rodzaje przedsięwzięć niezaliczanych do mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 23) **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;
- 24) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć budynki lub budowle, w których prowadzone są usługi;
- 25) **zabudowie produkcyjno – usługowej** - należy przez to rozumieć budynki lub budowle, w których prowadzona jest działalność produkcyjna lub usługowa lub obie działalności;
- 26) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;
- 27) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;
- 28) **zabudowie lotniskowej** - należy przez to rozumieć zabudowę działek budynkami rekreacji indywidualnej, których definicję określono w przepisach odrębnych;
- 29) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 30) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 31) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 32) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 33) **istniejących obiektach, w tym istniejących budynkach** - należy przez to rozumieć obiekty w tym budynki, które zostały zrealizowane zgodnie z przepisami prawa przed datą wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 34) **miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 35) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin

odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochroną przed pyłami i spalinami lub widokową;

- 36) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - 37) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 38) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
 - 39) **odtworzeniu substancji** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku, w miejscu budynku istniejącego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, na tej samej działce, połączonej z rozbiórką budynku dotychczasowego, zniszczonego całkowicie lub częściowo w wyniku zdarzeń losowych;
 - 40) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.
 3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) oraz numery działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy i numery istniejące na dzień sporządzenia planu.

§ 4

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Określone w § 2 ust. 1 pkt. 3 przeznaczenia 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 - przeznaczeniu uzupełniającym.
6. Elementami stanowiącymi ustalenia planu oznaczonymi na rysunku planu, są:
 - 1) **granica obszaru objętego planem** stanowiąca linię wydzielającą teren objęty planem zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Myślenicach Nr 447/XLIX/2018 z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zawada – w jej granicach administracyjnych i pokrywająca się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowania planu;
 - 2) **linie rozgraniczające**, wyznaczające granice terenu o ustalonym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** określające dopuszczalne zbliżenie budynku, w tym jego części podziemnych i nadziemnych do linii rozgraniczającej; w sytuacji nie ustalenia na rysunku planu i w tekście planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, o odległości w jakiej lokalizowane mogą być obiekty od linii rozgraniczającej decydują przepisy odrębne;
 - 4) tereny o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami literowymi, ponadto teren posiada cyfrę umieszczoną przed symbolem literowym, stanowiącą odnośnik do poszczególnych ustaleń

tekstu planu. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym oznaczono symbolem literowym:

- **MN** - tereny zabudowy jednorodzinnej,
- **MNw** - tereny zabudowy mieszkaniowej,
- **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,
- **MU** - tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej,
- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **PU** - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej,
- **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- **UT** - teren turystyki i rekreacji,
- **US** - tereny sportu i rekreacji,
- **R** - tereny rolnicze,
- **ZR** - tereny zieleni naturalnej,
- **ZC** - teren cmentarza,
- **ZL** - tereny lasów,
- **WS** - tereny wód powierzchniowych,
- **KDZ** - tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
- **KDL** - tereny dróg publicznych – droga lokalna,
- **KDD** - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
- **KDW** - tereny dróg wewnętrznych – drogi wewnętrzne;

5) strefa dopuszczenia realizacji zabudowy jednorodzinnej ustalona na podstawie dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

6) strefa dopuszczenia realizacji zabudowy zagrodowej ustalona na podstawie dotychczasowych przesądzeń planistycznych.

7. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:

1) **osuwiska aktywne ciągle** obejmują obszary, określone na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi”, sporządzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach prowadzonego przez PIG programu „System Osłony Przeciwośuwiskowej”, w których 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 aktywne okresowo** obejmują obszary, określone na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi”, w których objawy procesów osuwiskowych występowały w nieregularnych odstępach czasu w ciągu 5 – 50 lat, a szczególne ukształtowanie terenu oraz warunki geologiczne predysponują ten teren do wystąpienia osuwania się mas ziemi;

3) **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;

4) **granica terenu ochrony pośredniej II rzędu strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej ze zbiornika Dobczyckiego** zgodnie z Rozporządzeniem nr 19/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej ze Zbiornika Dobczyckiego na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie;

5) **granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki**, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina

Skawina, powiat krakowski oraz zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski;

- 6) **pasy izolujące teren cmentarza** obejmujące tereny położone wokół cmentarzy, o zasięgu 50 m i 150 m od jego granic;
 - 7) **granica aglomeracji Myślenice**;
 - 8) **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków**;
 - 9) **linia elektroenergetyczna napowietrzna 15kV/110kV wraz z pasem technologicznym**.
8. Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu oznaczone na rysunku planu:
- 1) ciek wodny;
 - 2) strefa zagrożeń powodzią - dane historyczne;
 - 3) ciągi i otwarcia widokowe;
 - 4) niebieski szlak turystyczny pieszy Las Bronaczowa – Siepraw.
9. Rysunek planu, określa zasady uzbrojenia terenu, w tym przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń technicznych, które należy traktować jako orientacyjne; szczegółowy przebieg sieci oraz rozmieszczenie urządzeń należy określać na etapie przygotowania inwestycji do realizacji i wydawania decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.

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 zakresie **cieków wodnych** ustala się:
 - 1) wszystkie cieki, w tym niewydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie;
 - 2) konieczność zachowania ciągłości przepływu wód w ciekach, w tym przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową;
 - 3) 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 1,5 m od linii brzegu, a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
 - 4) 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;
 - 5) na terenach przylegających do wód powierzchniowych ustala się konieczność utrzymania ich naturalnej otuliny, w tym zadrzewień;
 - 6) na terenach przylegających do cieków, obejmujących pasy terenu o szerokości 5 m od górnej krawędzi koryta cieku, obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 5m, pozostawia się do utrzymania i ewentualnej rozbudowy (bez możliwości przybliżania ich do cieku) lub zmiany sposobu ich użytkowania z zastrzeżeniem, że wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia zagrożenia podtopienia.
3. Fragment obszaru objętego planem znajduje się w **granicz terenu ochrony pośredniej II rzędu strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej ze zbiornika Dobczyckiego** zgodnie z Rozporządzeniem Nr 19/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej ze Zbiornika Dobczyckiego na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7548 z 19 grudnia 2012 r.), w którym obowiązują zakazy i nakazy określone w w/w rozporządzeniu.

4. Obszar objęty planem w znacznej części znajduje się w **granicy terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki** zgodnie z Rozporządzeniem Nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 369 poz. 3164 z 25 lipca 2011 r.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zmiany rozporządzenia ustanawiającego strefę ochronną dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 479 poz. 4642 z 10 października 2011 r.); w którym obowiązują zakazy i nakazy określone w w/w rozporządzeniach.
5. W celu zapewnienia właściwej ochrony, zgodnie z Uchwałą Nr 177/XXIII/2020 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Myślenice na rysunku planu została wyznaczona granica aglomeracji Myślenice. W obszarze aglomeracji ustalono system prowadzenia gospodarki ściekowej oparty o system zbiorczy z dwoma oczyszczalniami ścieków zlokalizowanymi w miejscowościach Myślenice i Krzyszkowice.
6. Ustala się **pasy izolujące teren cmentarny** o zasięgu określonym na rysunku planu (50 i 150 metrów od granic cmentarza). Zasięg pasów został określony na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z nimi, w obszarze mniejszym niż 50 m od granicy cmentarza, między innymi, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, ewentualnie dopuszcza się możliwość realizacji nowych niemieszkalnych budynków po spełnieniu warunków określonych w tych przepisach. W obszarze strefy, położonym w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza, dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych, między innymi dotyczących wyposażenia terenów w wodociąg.
7. W przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie realizacja ustaleń planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej.
8. W zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - 1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
 - 2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
9. W zakresie **ochrony akustycznej**, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:
 - 1) tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**, tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami **MNw**, **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczone na rysunku planu symbolami MU** oraz tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM** jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
~~2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczone na rysunku planu symbolami MU, jako tereny mieszkaniowo-usługowe;~~
 - 2) teren zabudowy usługowej **3U** obejmujący teren szkoły jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **US**, tereny turystyki i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **UT** jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;
 - 4) w pozostałych terenach nie ustala się kategorii w tym zakresie.
10. W obszarze planu ustala się, że wszelka uciążliwość wynikająca z lokalizowanych urządzeń i obiektów oraz prowadzonej działalności, w tym usługowej lub hodowlanej 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.
11. W zakresie **terenów narażonych na osuwanie mas ziemnych** wskazuje się:
 - 1) **tereny osuwisk aktywnych ciągle i tereny osuwisk aktywnych okresowo**, określone na rysunku planu, w których wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych; dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków do utrzymania bez możliwości ich rozbudowy. Użytkownicy

winni ze świadomością podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia istniejących budynków, polegających na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich użytkowania. Wszystkie działania inwestycyjne, w tym zwłaszcza infrastrukturalne winne być prowadzone na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazuje się wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2 m mogących spowodować podcięcie stoku; dopuszcza się większą wysokość ściany na fragmentach wykopu w przypadku regulacji rzek, potoków, budowy dróg oraz zabezpieczeń osuwania się mas ziemnych;

- 2) **tereny osuwisk nieaktywnych**, określone na rysunku planu, w których istniejące zainwestowanie pozostawia się do utrzymania i dopuszcza się możliwość rozbudowy oraz budowy nowych obiektów z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu. Użytkownicy oraz inwestorzy, winni ze świadomością podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia posadowienia istniejących i ewentualnych rozbudowanych (budowy) budynków polegających na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich obecnego i zamierzonego użytkowania. Zakazuje się wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2 m mogących spowodować podcięcie stoku; dopuszcza się większą wysokość ściany na fragmentach wykopu w przypadku regulacji rzek, potoków, budowy dróg oraz zabezpieczeń osuwania się mas ziemnych.
12. W obszarze planu ustala się możliwość budowy urządzeń wodnych, w tym melioracyjnych, w zakresie wynikającym z potrzeb. Istniejące systemy i urządzenia melioracji pozostawia się do utrzymania i rozbudowy. W sytuacjach konieczności realizacji inwestycji na terenach zmeliorowanych ustala się konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
13. Wzdłuż cieków wodnych, zgodnie z rysunkiem planu, określa się **strefę zagrożeń powodzią - dane historyczne** obejmującą pasy terenu położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków. W strefie tej, istnieje zagrożenie wystąpienia podtopień i wskazuje się potrzebę realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych a wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona ze świadomością możliwości wystąpienia powodzi lub podtopienia. Obecni użytkownicy oraz przyszli inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych na wypadek wystąpienia zagrożenia, polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem lub zastosowania środków technicznych zabezpieczających poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowania materiałów budowlanych odpornych na wodę.
14. Dopuszcza się możliwość zalesienia terenów zieleni, nieprzydatnych do produkcji rolnej, nieużytków, w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny **MN, MNw, MU, U, PU, RM, RU**.
15. W niniejszym planie obszarami przestrzeni publicznych są ogólnie dostępne tereny komunikacji, obejmujące tereny dróg publicznych: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, w ramach których są prowadzone ciągi piesze i rowerowe oraz znajdują się przystanki komunikacji drogowej.
16. Zgodnie z przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania. Nakazy i zakazy dla zainwestowania w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne w zależności od rodzaju sieci lub urządzenia oraz zamiaru inwestycyjnego, wszelka działalność budowlana w terenach objętych pasem technologicznym oraz innymi strefami technicznymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej winna być zgodna z tymi przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę trasy linii na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem pasów technologicznych wzdłuż nowego przebiegu linii.

§ 6

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

1. Na obszarze planu występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie, dopuszcza się remonty tych obiektów, z zachowaniem zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu lub detalu zidentyfikowanego w tym obiekcie. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie tych obiektów, wymagają postępowania

zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Występujące w obszarze planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków orientacyjnie oznaczono na rysunku planu i są nimi:

LP.	NUMER Z GEZ	OBIEKT	DATOWANIE
1	2	3	4
1	53	Spichlerz w zespole dworskim	pocz. XX
2	95	Stodoła w zespole dworskim	1 poł. XIX
3	96	Dom nr 115	2 poł. XIX
4	97	Kapliczka św. Piotra	1878
5	98	Kapliczka p.w. św. Stanisława Kostki	XVIII/XIX
6	99	Kapliczka w formie kolumny p.w. św. Józefa	XVIII/XIX

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują dla obiektów, które zostały wykreślone z GEZ w wyniku zaktualizowania zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości, oraz z rejestru zabytków.
3. W obszarze planu występują obiekty – kapliczki i krzyże przydrożne, stanowiące elementy dziedzictwa kulturowego. Wszystkie elementy dziedzictwa kulturowego występujące w obszarze planu podlegają ochronie i nakazuje się ich utrzymanie.
4. W obszarze planu wyznacza się ciągi i otwarcia widokowe, wskazane na rysunku planu. Realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.
5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
 - 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji, przy czym dla obiektów położonych w terenach, w których nie dopuszcza się zabudowy dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy należy stosować wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 9 ust. 4.
7. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i **istniejących obiektów budowlanych, w tym budynków:**
 - 1) położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:

- a) możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
- 2) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się:
- a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
- 3) położonych w granicach osuwisk - zgodnie z ustaleniami **§ 5 ust. 11**;
- 4) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35 m² powierzchni zabudowy;
- 5) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników; przy czym dla istniejących budynków, których wysokość nie przekracza więcej niż 1 metr maksymalnych wysokości określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się możliwość zwiększenia wysokości budynku o 2 m wyłącznie w sytuacji jego rozbudowy dla dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci);
- 6) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
- 7) dopuszcza się odbudowę istniejących budynków i budowli oraz odtworzenie substancji przy zachowaniu ich pierwotnych parametrów i funkcji z dopuszczeniem jednorazowej rozbudowy nie więcej niż o 10% w stosunku do istniejącej kubatury obiektu;
- 8) w zakresie dachów:
- a) w przypadku przebudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.
8. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu do granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5 m w terenach oznaczonych symbolami **MU, U, PU, MN, MNw i RM**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
9. Dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej pod warunkiem, że na każdy realizowany budynek przypadać będzie powierzchnia działki, o której mowa w **ust. 12 pkt 5**.
10. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz obiektów w terenach oznaczonych symbolami **US, UT i ZC**.

11. Ustala się lokalizację zabudowy od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt. 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połąci dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;
 - 2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - w przypadku istniejących budynków położonych w całości lub w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować ustalenia określone w **ust. 7 pkt. 1 i 2**,
 - w przypadku terenów budowlanych przylegających do terenów lasów położonych w obrębie planu lub poza nim, nowe budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) wysokość obiektów:
 - a) dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:
 - infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m,
 - terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 6 m;
 - 4) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;
 - 5) ustala się następujące **parametry nowo wydzielanych działek budowlanych**:
 - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m², dla zabudowy jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - b) zabudowy jednorodzinnej i usług - 1000 m²,
 - c) w terenach zabudowy mieszkaniowej MNw – 1200 m²,
 - d) dla pozostałych terenów budowlanych nie ustala się minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale,
 - f) dopuszcza się tolerancję 20% od wartości wskazanych w lit. a-d wyłącznie dla ostatniej powstającej w wyniku podziału działki budowlanej,
 - g) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w lit a-c, jednak nie mniejszej niż 1 m²:
 - w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 6) ustala się, iż w terenach budowlanych minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego wynosi 5 m z zastrzeżeniem, iż szerokość zjazdu z drogi publicznej musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do nie mniej niż 3 m w przypadku, kiedy:
 - a) ze względu na istniejące zainwestowanie nie ma możliwości realizacji dojazdów niewydzielonych o minimalnej szerokości 5 m,
 - b) istniejące służebności przejazdu ustanowione zostały z wyznaczeniem innej szerokości;

- 7) dopuszcza się wykorzystanie nie wyznaczonych na rysunku planu dróg stanowiących dojazdy do gruntów rolnych oraz gruntów leśnych jako dojazdy do terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - 8) zasady iluminacji obiektów i zieleni:
 - a) dopuszcza się iluminację zieleni, obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem,
 - b) do iluminacji obiektów budowlanych należy stosować jedynie światło białe,
 - c) zakaz stosowania światła pulsującego.
13. Ustala się zasadę obsługi parkingowej:
- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej:
 - a) w obrębie działki zabudowy jednorodzinnej (o wyłącznej funkcji mieszkaniowej) oraz w obrębie działki zabudowy letniskowej należy zabezpieczyć minimum 2 stałe stanowiska postojowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania,
 - b) w obrębie działki zabudowy jednorodzinnej (z funkcją) oraz w obrębie działki jednorodzinnej i usług - oprócz minimum 2 stałych stanowisk postojowych przypadających na jedno mieszkanie, należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30 m² usługowej powierzchni użytkowej,
 - c) w obrębie działki mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 2 stałe miejsca parkingowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania, a w sytuacji prowadzenia działalności usługowej w budynku mieszkalnym należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30 m² usługowej powierzchni użytkowej,
 - d) w obrębie działki zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oprócz minimum 2 stałych stanowisk postojowych przypadających na jedno mieszkanie należy przewidzieć 2 stanowiska postojowe dla sprzętu rolniczego, a dodatkowo w sytuacji prowadzenia działalności usługowej należy przewidzieć 1 stanowisko postojowe na każde (rozpoczęte) 30 m² usługowej powierzchni użytkowej;
 - 2) dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i usług **MU**:
 - a) w obrębie działki o wyłącznej funkcji zabudowy jednorodzinnej należy zabezpieczyć minimum 2 stałe stanowiska postojowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania,
 - b) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oprócz minimum 2 stałych stanowisk postojowych przypadających na jedno mieszkanie, należy przewidzieć dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde (rozpoczęte) 30 m² usługowej powierzchni użytkowej;
 - 3) w obrębie działki, na której realizowana jest zabudowa usługowa (za wyjątkiem terenów 3U, 4U, 5U) należy przewidzieć 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30 m² usługowej lub produkcyjnej powierzchni użytkowej;
 - 4) w terenie turystyki i rekreacji **UT** należy przewidzieć minimum 1 stanowisko postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej (ew. zabudowy jednorodzinnej) lub w sytuacji realizacji budynku z wydzielonymi mieszkaniami, pokojami i pomieszczeniami wraz z zapleczem gospodarczym, gastronomicznym, medycznym lub innym, należy przewidzieć minimum 1 stanowisko postojowe na każde (rozpoczęte) 50 m² usługowej powierzchni użytkowej obiektu;
 - 5) w terenach **3U, 4U, 5U, US** należy przewidzieć minimum po 10 miejsc parkingowych;
 - 6) w obrębie działki, na której realizowana jest zabudowa produkcyjno - usługowa należy przewidzieć minimum 25 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie lub przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 40 m² produkcyjnej powierzchni użytkowej;
 - 7) dla zabudowy jednorodzinnej lub mieszkania realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego np. w terenie zabudowy usługowej U - w obrębie działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum 2 stałe stanowiska postojowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania;
 - 8) w obrębie działki, na której realizowana jest zabudowa usługowa lub produkcyjna ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych. Miejsca te należy realizować najbliższej wejścia/wyjścia do budynku;
 - 9) miejsca parkingowe mogą być realizowane w formie - parkingów naziemnych, nadziemnych (np. na dachach obiektów) oraz wbudowanych w obiekty.

14. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, w tym zwłaszcza terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, stosowanie rozwiązań zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami. W ramach realizacyjnych nowych inwestycji (a także przy eksploatacji i modernizacji istniejących) należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania - zapewniające dogodne warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami (w tym z dysfunkcją wzroku).
15. **Strefa dopuszczenia realizacji zabudowy jednorodzinnej**, obejmuje teren zabudowy zagrodowej, na którym zgodnie z dotychczasowymi przesądzeniami planistycznymi, dokonany zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o ochronie gruntów rolnych, podtrzymuje się możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej.
16. **Strefa dopuszczenia realizacji zabudowy zagrodowej**, obejmuje teren zabudowy jednorodzinnej, mieszkaniowo- usługowy oraz usługowy, na którym zgodnie z dotychczasowymi przesądzeniami planistycznymi dokonany zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o ochronie gruntów rolnych, podtrzymuje się możliwość realizacji zabudowy zagrodowej.

§ 8

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych, należy uwzględnić zasady zawarte w niniejszym planie.
2. W terenach budowlanych dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów działek; dokonywanie nowych podziałów wymaga utrzymania zasady, że drogi zapewniające do niej dojazd są prostopadłe do granic działki. W sytuacji gdy kształt istniejącej, dzielonej działki uniemożliwia wydzielenie dojazdu pod kątem prostym dopuszcza się od powyższej zasady tolerancję wynoszącą do 30°.
3. Ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - 1) w terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zabudowy jednorodzinnej dla realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego wynosi: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki zabudowy jednorodzinnej dla realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego wynosi: 18 m,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zabudowy jednorodzinnej dla realizacji budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej wynosi: 600 m²,
 - d) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki zabudowy jednorodzinnej dla realizacji budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej wynosi: 14 m;
 - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej **MNw**:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi 18 m;
 - 3) w terenach zabudowy jednorodzinnej i usług **MU**:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi 18 m;
 - 4) w terenach zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym **U**, zabudowy produkcyjno-usługowej **PU**, turystyki i rekreacji **UT** oraz w terenach sportu **US**:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość działki wynosi 14 m;
 - 5) dla pozostałych terenów budowlanych nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.
4. Dopuszcza się możliwość obniżenia o 20% 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 3. PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 9

1. Wyznacza się **tereny zabudowy jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **36MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinna, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z zakazem realizacji zabudowy szeregowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) usług o charakterze komercyjnym lub o charakterze publicznym zlokalizowanych w odrębnych budynkach;
 - 2) wbudowanej funkcji usługowej o powierzchni zgodnej z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego określoną w przepisach odrębnych;
 - 3) zabudowy letniskowej;
 - 4) zabudowy zagrodowej w oznaczonej na rysunku planu **strefie dopuszczenia realizacji zabudowy zagrodowej**;
 - 5) budynków gospodarczych i garaży;
 - 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 7) dróg, dojazdów, zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych;
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 50 %;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,4;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 7 ust. 12 pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, letniskowej oraz usługowej:
 - maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 6 m za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczy 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/4 długości połaci, na której się znajdują;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni

bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

- b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
- e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 10

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNw** do **3MNw** z podstawowym przeznaczeniem pod:
 - 1) zabudowę jednorodziną, ~~w układzie wolnostojącym bliźniaczym lub grupowym~~;
 - 2) zabudowę pensjonatową;
 - 3) zabudowę letniskową.
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej **przy czym przeznaczenie podstawowe musi przeważać w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.**
3. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) wbudowanej funkcji usługowej o powierzchni zgodnej z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinne określona w przepisach odrębnych;
 - 2) budynków gospodarczych i garaży;
 - 3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) dróg, dojazdów, zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych.
4. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MNw** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50 %;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 12 pkt 3**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej:
 - maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i pensjonatowej ~~oraz usługowej~~:
 - maksymalnie 12 m w przypadku budynków krytych dachem stromym, a do okapu dachu nie większa niż 8 m,
 - maksymalnie 8 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),
 - c) **dla zabudowy usługowej: - maksymalnie 7 m,**
 - d) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 6 m za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;
- 6) **geometria dachów**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami, pensjonatowej i letniskowej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym

nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczy 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,

- b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/4 długości połaci, na której się znajdują;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 11

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM do 26RM**; z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego w gospodarstwach agroturystycznych;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oznaczonej na rysunku planu **strefie dopuszczenia realizacji zabudowy jednorodzinnej** oraz na gruntach rolnych nie podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) dojazdów niewydzielonych, przejść i ciągów pieszych;
 - 5) garaży o powierzchni zabudowy do 50 m²;
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **RM** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 60 %;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,4;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 12 pkt 3**:
 - a) dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego w gospodarstwach agroturystycznych:
 - maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),

- b) dla budynków garażowych, gospodarczych – maksymalnie 8 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m,
- 6) **geometria dachów:**
- dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego w gospodarstwach agroturystycznych dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/4 długości połaci, na której się znajdują;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
- w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 12

- Wyznacza się **tereny zabudowy jednorodzinnej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MU** do **31MU** z podstawowym przeznaczeniem pod:
 - zabudowę jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z zakazem realizacji zabudowy szeregowej;
 - zabudowę usługową;
 - zabudowę mieszkaniowo-usługową.
- Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej i usług, ustala się możliwość lokalizacji:
 - zabudowy zagrodowej w oznaczonej na rysunku planu **strefie dopuszczenia realizacji zabudowy zagrodowej**;
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
 - budynków gospodarczych i garaży.
- W terenach zabudowy jednorodzinnej i usług obowiązuje możliwość realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.
- W granicach terenów oznaczonych symbolami **MU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60 %;

- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 30 %;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:**
 - a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **mieszkaniowo-usługowej** i zagrodowej – 0,6,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy usługowej, **mieszkaniowo-usługowej** – 1,2;
- 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 7 ust. 12 pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej:
 - maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - maksymalnie 10,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),
 - b) dla zabudowy usługowej:
 - maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - maksymalnie 10,5 m dla budynków lub części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),
 - c) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 6 m za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;
- 6) **geometria dachów:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/4 długości połaci, na której się znajdują;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 13

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym** oznaczone na rysunku planu symbolem od **1U do 8U**, z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia i obiekty służące

prowadzeniu działalności usługowej komercyjnej i magazynowej, wraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników, w tym m.in. lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym, ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) usług o charakterze publicznym;
 - 2) zabudowy zagrodowej w oznaczonej na rysunku planu **strefie dopuszczenia realizacji zabudowy zagrodowej**;
 - 3) budynków gospodarczych i garaży;
 - 4) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
 - 5) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 6) przestrzeni publicznych;
 - 7) mieszkania stanowiącego część budynku usługowego dla nadzoru o powierzchni nie przekraczającej 150 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla nadzoru prowadzonej działalności usługowej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 150 m².
3. W terenach zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym dopuszcza się, w ramach działalności usługowej, możliwość prowadzenia nieuciążliwego rzemiosła, nieuciążliwej działalności produkcyjnej, które będą stanowić uzupełnienie prowadzonej działalności usługowej.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 65 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 25 %;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 7 ust. 12 pkt 3:
 - a) dla budynków usługowych i magazynowych:
 - maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - maksymalnie 12 m dla budynków krytych dachem płaskim,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej:
 - maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),
 - c) dla budynków garażowych, gospodarczych – maksymalnie 6 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) dla budynków usługowych, magazynowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/4 długości połaci, na której się znajdują;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
- e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 14

1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjno - usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1PU do 4PU** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia związane z produkcją, składowaniem, sortowaniem i magazynowaniem surowców i materiałów, ich przerobem i przetwarzaniem oraz usługami, ~~związanymi z ich sprzedażą, naprawą lub przechowywaniem~~ wraz z zapleczem oraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy produkcyjno – usługowej, ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) budynków socjalnych, gospodarczych i garaży;
 - 2) usług komercyjnych, związanych z prowadzoną działalnością oraz zaspokojeniem potrzeb pracowników;
 - 3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, placów manewrowych i składowych, przejść i ciągów pieszych;
 - 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 5) zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej.
3. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami oznaczonymi symbolami **MU**, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **PU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 70 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 20%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 7 ust. 12 pkt 3:
 - a) dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych:
 - maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - maksymalnie 12 m dla budynków krytych dachem płaskim,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych oraz pozostałych budynków – maksymalnie 6 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;
- 6) **geometria dachów**:
 - a) dla budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,

- b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ długości połaci, na której się znajdują;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 15

1. Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RU do 2RU**. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu dla realizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich wraz z budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład gospodarstwa.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) usługi komercyjne i publiczne z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 3) dojazdów nie wydzielonych, parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych.
3. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami oznaczonymi symbolami MN, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **RU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50 %;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,4;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 7 ust. 12 pkt 3**:
 - a) maksymalnie 10 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - b) maksymalnie 6,5 m dla budynków krytych dachem płaskim;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitarne, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ długości połaci, na której się znajdują;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding

- winyłowy,
- b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 16

1. Wyznacza się **tereny sportu** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1US do 2US**, z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie sportu ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) budynków usługowych o charakterze komercyjnym obejmujących: handel i gastronomię stanowiących uzupełnienie programu ustalonego w przeznaczeniu podstawowym;
 - 2) obiektów i urządzeń obsługi ruchu turystycznego (typu: zajazd, pensjonat, hotel, motel, kemping, schronisko);
 - 3) budynków socjalnych i gospodarczych;
 - 4) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
 - 5) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolem **US** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 30%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 7 ust. 12 pkt 3:
 - a) maksymalnie 12 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - b) maksymalnie 10,5 m dla budynków lub części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),
 - c) dla budynków garażowych, gospodarczych – maksymalnie 6 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 3,5 m;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć ¼ długości połaci, na której się znajdują;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winyłowy,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub

- wertykalnych ogrodów,
- e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 17

1. Wyznacza się **teren turystyki i rekreacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UT**, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość realizacji urządzeń i obiektów turystyki, rekreacji i wypoczynku wraz z budową letniskową, obiektów opieki osób starszych i niepełnosprawnych, obiektów zamieszkania zbiorowego, wraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie turystyki i rekreacji, ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
 - 3) budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 50 m²;
 - 4) realizacji pojedynczego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla nadzoru prowadzonej działalności o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 150 m².
3. W granicach terenu oznaczonego symbolem **UT** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50 %;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,8;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 7 ust. 12 pkt 3:
 - a) maksymalnie 12 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - b) maksymalnie 6,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),
 - c) dla budynków garażowych, gospodarczych – maksymalnie 6 m, za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się, przekrycie części budynku dachem płaskim pod warunkiem, iż powierzchnia tej części nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku; dopuszcza się także dachy pulpitowe, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć 1/4 długości połaci, na której się znajdują;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odbłaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 18

- 1) Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady.
- 2) W granicach terenów oznaczonych symbolami R w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
 - 1) wody stojące;
 - 2) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych;
 - 3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone oraz ciągi piesze i szlaki turystyczne z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 3) W granicach terenów R obowiązuje zakaz realizacji budynków, wiat i altan.

§ 19

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR**, pełniące rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych. Tereny zieleni naturalnej obejmują obszary stanowiące bezpośrednie sąsiedztwo lasów, zadrzewień i obszary użytkowane rolniczo - łąki, pastwiska oraz tereny odłogowane i nieużytki. Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zieleni naturalnej, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i szlaków turystycznych;
 - 3) zalesień i zadrzewień.

§ 20

1. Wyznacza się **teren cmentarza** obejmujący istniejący cmentarz, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie **ZC** ustala się możliwość realizacji:
 - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) niezbędnych obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu jak kaplica, dom pogrzebowy oraz budynków gospodarczych i sanitarnych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie i obsługę ludności;
 - 3) stanowisk postojowych, zatok postojowych, dojazdów nie wydzielonych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego.
4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **ZC** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 15 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 20 %;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 7 ust. 12 pkt 3:
 - a) maksymalnie 12 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - b) maksymalnie 10,5 m dla budynków krytych dachem płaskim;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także dachy płaskie, pulpitarne, niesymetryczne oraz o połaciach dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie o niejednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°, dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć ¼ długości połaci, na której się znajdują;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
- e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 21

1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, z podstawowym przeznaczeniem pod lasy. W celu ochrony tych terenów wprowadza się zakaz nowej 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.
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 granicach terenów oznaczonych symbolami **ZL**, w przypadku realizacji budynków służących gospodarce leśnej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 20 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 70 %;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,4;
 - 5) **wysokość zabudowy**, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 7 ust. 12 pkt 3: maksymalnie 10 m,
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, przy czym wielkość lukarn nie może przekroczyć ¼ długości połaci, na której się znajdują;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - e) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny.

§ 22

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.

§ 23

1. Wyznacza się tereny komunikacji z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) tereny dróg publicznych:
 - a) 1KDZ - droga zbiorcza, w ciągu drogi powiatowej nr 1943K,
 - b) 1KDL - droga lokalna, w ciągu drogi powiatowej nr 1945K,
 - c) od 1KDD do 8KDD - drogi dojazdowe;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych:
 - a) od 1KDW do 18KDW - drogi wewnętrzne.
2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg zgodnie z rysunkiem planu.
3. Obowiązuje zachowanie zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg KDZ, KDL, KDD, KDW z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas L i D;
 - 2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni dróg klasy D.
5. 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, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
 - 5) urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami;
 - 6) zieleni.

Rozdział 4.

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 24

1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w całym obszarze objętym planem:
 - 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
 - 2) należy zachować zasady uzbrojenia terenu obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego;
 - 3) dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;

- 4) należy uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
 - 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
 - 6) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
 - 8) ustala się możliwość lokalizacji błękitno-zielonej infrastruktury, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
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; uzupełniającym źródłem zasilania w wodę mogą być także ujęcia własne, które pozostawia się do utrzymania, modernizacji i rozbudowy;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w terenach zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych; wzdłuż istniejących i projektowanych sieci i urządzeń przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zabezpieczyć strefy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **odprowadzania ścieków i wód opadowych** ustala się:
- 1) utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej wchodzącej w skład kanalizacji realizowanej na terenie aglomeracji „Myślenice”, opartej na głównym kolektorze sanitarnym sprowadzającym ścieki na oczyszczalnię; ~~tereny przeznaczone pod zabudowę położone w strefie aglomeracji Myślenice będą wyposażone w sieci i urządzenia odprowadzające ścieki do sieci zbiorczej kanalizacji sanitarnej;~~
 - 2) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym, ~~poza obszarem aglomeracji Myślenice~~ dopuszcza się ~~indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;~~ ~~indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych, w tym:~~
 - ~~stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi;~~
 - ~~realizację przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie dla realizacji zabudowy innej niż mieszkaniowa lub związana z urządzeniami kempingów;~~
 - 3) do odbioru wód opadowych lub roztopowych ustala się konieczność realizacji kanalizacji opadowej zamkniętej lub otwartej w postaci rowów izolowanych z urządzeniami zapewniającymi oczyszczanie do poziomu wymaganego przepisami odrębnymi;
 - 4) dla każdej powierzchni szczelnej (przekraczającej 0,1 ha) obejmującej terenów dróg, dojazdów niewydzielonych, placów, zatok postojowych i utwardzonych parkingów - obowiązuje konieczność realizacji kanalizacji opadowej zakończonej urządzeniami oczyszczającymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) wzdłuż istniejących i projektowanych sieci i urządzeń przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zabezpieczyć strefy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 6) 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) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń systemu gazowniczego; odbiorcy zasilani są w gaz ziemny z gazociągów średniego ciśnienia, źródłem zasilania w gaz jest stacja redukcyjno-pomiarowa w Myślenicach (poza obszarem planu);
 - 2) zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców wymaga rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej w oparciu o gazociągi istniejące;
 - 3) dla istniejących i nowych sieci gazociągów przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zachować odległości podstawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu ciepłowniczego** ustala się:
 - 1) sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz lokalne systemy grzewcze dla obsługi zespołu obiektów;
 - 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego** ustala się:
 - 1) utrzymuje się istniejący przebieg linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych i kablowych) z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i przebudowy (w tym zmiany przebiegu);
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o istniejące i planowane sieci i stacje transformatorowe; lokalizacja i ilość dodatkowych linii i stacji SN/nN wynikać będzie z bilansu potrzeb;
 - 3) wskazuje się jako zasadę budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nN jako stacji napowietrznych lub wewnętrznych;
 - 4) istniejące i planowane urządzenia i sieci elektroenergetyczne wymagają zachowania pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie **gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym ustala się:
 - 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Myślenice dotyczącymi gospodarki odpadami;
 - 2) zakaz składowania i przetwarzania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;
 - 3) zakaz zbierania i magazynowania odpadów z wyjątkiem, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
 - 4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;
 - 5) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
 - 6) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki.
8. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej ustala się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 25

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 2022 r. poz. 503 ze zm.) w wysokości 25%.

§ 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 **i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.**

Przewodniczący Rady Miejskiej