

**UCHWAŁA NR X/76  
RADY GMINY W MUCHARZU  
z dnia 19 grudnia 2015 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mucharz obszarów  
sołectw Świnna Poręba i Zagórze**

Na podstawie przepisów: art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz.1515) oraz art. 15 i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) -

Rada Gminy w Mucharzu

stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mucharz” przyjętego Uchwałą nr XVI/123/00 Rady Gminy w Mucharzu z dnia 27 czerwca 2000 roku ze zmianami przyjętymi Uchwałami Nr XX/209 z dnia 16 września 2013 roku i Nr VII/57 z dnia 22 lipca 2015 roku.

uchwała  
**zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mucharz obszarów sołectw  
Świnna Poręba i Zagórze**

**Rozdział I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Zmiana planu dotyczy części gminy objętej „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Mucharz” zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Mucharzu Nr XXIX/259 z dnia 12 października 2010 roku ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Rady Gminy w Mucharzu Nr VII/59 z dnia 29 sierpnia 2011 roku.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu wynikają z postanowień uchwały Rady Gminy w Mucharzu Nr XXIV/257 z dnia 31 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mucharz obszarów sołectw Świnna Poręba i Zagórze.

**§ 2.** Treść planu przedstawiona jest w postaci:

- 1) Tekstu niniejszej uchwały zawartego w rozdziałach:
  - a) Rozdział I - Przepisy ogólne,
  - b) Rozdział II - Obszar Świnna Poręba - przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem i dotyczące poszczególnych obszarów i terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) Rozdział III - Obszar Zagórze - przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem i dotyczące poszczególnych obszarów i terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
  - d) Rozdział IV - Przepisy końcowe;
- 2) Załączników:
  - a) załącznik Nr 1 - Rysunek planu nr 1 - Obszar Świnna Poręba w skali 1:2 000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mucharz”,
  - b) załącznik Nr 2 - Rysunek planu nr 2 - Obszar Zagórze w skali 1:2 000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mucharz”,
  - c) załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Mucharzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - d) załącznik Nr 4 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Mucharzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

**§ 3.1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dojeździach i dojazdach niewydzielonych - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty budowlane służące w szczególności do zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną, gaz, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię ograniczającą dopuszczalne (nieprzekraczalną) położenie elewacji nowych budynków oraz innych obiektów kubaturowych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej od krawędzi jezdni drogi publicznej lub wewnętrznej, z dopuszczeniem wysunięcia przed

wyznaczona linię (na odległość nie większa niż 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy;

- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku/ów znajdujących się na działce budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów;
- 6) przepisach odrębnych - rozumie się przez to odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich przepisami wykonawczymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to określony w ustaleniach planu rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia będącego jedyną lub dominującą formą wykorzystania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi na rzecz, którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 9) rysunku planu - rozumie się przez to rysunki wymienione w § 2 pkt 2 lit. a) i b) niniejszej uchwały;
- 10) terenie - rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) tytule prawnym - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, użytkowania oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych;
- 12) uchwale - rozumie się przez to niniejsza uchwałę Rady Gminy w Mucharzu, o ile z treści nie wynika inaczej;
- 13) uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to działania lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odpady, zanieczyszczenie powietrza, wód i gleb), które stwarzają możliwość pogorszenia standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 14) usługach - rozumie się przez to przedsięwzięcia niepubliczne (komercyjne) realizowane w zakresie m.in. usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi turystyki, obsługi bankowej, ochrony zdrowia oraz inną działalność usługową o zbliżonym charakterze;
- 15) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi i działalność gospodarczą, które nie zostały zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i nie powodującą szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich działek oraz pogorszenia standardów jakości środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych;
- 16) wysokości zabudowy - rozumie się:
  - a) wysokość budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a) mierzoną od średniego poziomu terenu na obszarze obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 17) zieleni nieurządzonej - rozumie się przez to tereny stref ekotonowych obrzeży lasów i polan śródleśnych charakteryzujące się zwiększoną bioróżnorodnością oraz swoistą funkcją biologiczną, pokryte roślinnością niską i wysoką (trwałe użytki zielone, nieużytki, zadrzewienia i zakrzewienia), fragmentarycznie użytkowane rolniczo;
- 18) zieleni urządzonej - rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym.

2. Inne pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicją zawartą w odpowiednich przepisach odrębnych.

**§ 4.1.** Ustaleniami obowiązującymi na rysunkach planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) otulina Parku Krajobrazowego „Beskidu Małego” (cały obszar opracowania planu) - Obszar Świnna Poręba;
- 5) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody na rzece Skawie (cały obszar opracowania planu) - Obszar Świnna Poręba;
- 6) obszary zagrożone ruchami masowymi;
- 7) symbole identyfikujące tereny, złożone z:
  - a) oznaczenia literowego (oznaczającego poszczególne wsie), w tym:
    - SW - Świnna Poręba,
    - Z - Zagórze,
  - b) oznaczenia literowego (oznaczającego rodzaj przeznaczenia terenu), w tym:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej,
- U - tereny zabudowy usługowej,
- UT - tereny usług turystyki i wypoczynku,
- ZE - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym,
- KDD - tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowe),
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,

c) oznaczenia liczbowego identyfikującego poszczególne tereny.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny:

1) główny zbiornik wód podziemnych nr 444 „Dolina rzeki Skawy” (cały obszar opracowania planu) - Obszar Zagórze.

3. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.

4. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

**§ 5.** W granicach obszarów objętych planem nie występują:

- 1) przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia zasad ich kształtowania;
- 2) tereny górnicze;
- 3) udokumentowane złoża kopalin;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

## **ROZDZIAŁ II – OBSZAR ŚWINNA PORĘBA**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego**

**§ 6.** W celu zachowania wymogów ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego, przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją drogową, budowlami przeciwpowodziowymi i infrastrukturą techniczną określonych w planie; w tym inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 3) prowadzenie wyłącznie takiej działalności usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych standardów jakości środowiska na terenie i poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z parkingów i powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 6) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) nakazuje się zagwarantowanie możliwości realizacji inwestycji związanych z regulacją i konserwacją cieków oraz zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i przeciwerozyjnymi;
- 8) możliwość realizacji tablic i urządzeń reklamowych jedynie w taki sposób, aby ich lokalizacja i gabaryty nie powodowały nadmiernej ingerencji w krajobraz i nie naruszały ładu przestrzennego, a w szczególności:
  - a) zakaz umieszczania w terenach oznaczonych symbolami „ZE”,
  - b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło,
  - c) maksymalna powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych:
    - wolnostojących - 6 m<sup>2</sup>,
    - na ogrodzeniach prywatnych posesji - 2 m<sup>2</sup>,
    - na innych ogrodzeniach - 4 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna wysokość nośników urządzeń reklamowych - 7 metrów,
  - e) zakaz zagęszczania wolnostojących tablic reklamowych na małej powierzchni - należy zachować odległość minimum 20m między nimi.

**§ 7.** Na terenach przeznaczonych do zabudowy dla lokalizacji nowych budynków i urządzeń reklamowych konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 8.** Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu na całym obszarze opracowania obowiązuje:

- 1) nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni, w tym:
  - a) spełniających funkcje przeciwoerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne),
  - b) stanowiących strefy ekotonowe obrzeży lasów i polan śródleśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZE”,
  - c) zieleni wysokiej i niskiej w obrębie terenów zabudowanych,
  - d) obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy „powierzchni biologicznie czynnych”.

#### **Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych**

**§ 9.** W obszarze objętym planem obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) położonych w sąsiedztwie infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i branżowych norm technicznych;
- 2) lokalizacja zabudowy i zagospodarowania terenów przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

**§ 10.** W celu zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody ustala się:

- 1) na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi obowiązuje:
  - a) odległość nowych obiektów kubaturowych:
    - co najmniej 15 metrów od linii brzegu cieku (dla wód stanowiących własność Skarbu Państwa),
    - co najmniej 5 metrów od linii brzegu cieku (dla wód pozostałych),
  - b) odległość ogrodzeń - zgodnie z Prawem wodnym;
- 2) w odległości mniejszej niż określone w ust. 1a dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 11.** W celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych w obrębie obszarów zagrożonych ruchami masowymi (oznaczonych na rysunkach planu) należy uwzględnić możliwość występowania niekorzystnych warunków geologicznych.

**§ 12.** W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

- 1) dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi lub dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe;
- 2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) zachować określone w przepisach wykonawczych Prawa budowlanego odległości budynków od lasów.

**§ 13.** W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem wyróżnia się tereny chronione akustycznie, zaliczone do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach Prawa ochrony środowiska i przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:

- 1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **MN** - jak dla „terenów mieszkaniowo - usługowych”;
- 2) dla pozostałych terenów - nie ustala się.

**§ 14.** Dla ochrony szczególnych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych przyjmuje się zasady ochrony określone dla Parku Krajobrazowego Beskidu Małego i jego otuliny w Rozporządzeniu Nr 9/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998r. (Dz. Urz. Województwa Bielskiego Nr 9, poz. 110).

**§ 15.** Dla ochrony jakości wody na ujęciu wody na obszarze objętym planem obowiązuje nakaz przestrzegania zasad określonych dla strefy pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w Gorzeniu Dolnym - zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

## Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 16.** 1 Nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scaleń i podziału nieruchomości, w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości - na warunkach określonych w przepisach odrębnych - należy odpowiednio uwzględnić warunki określone w ust. 2.

2. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry:

- 1) minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu nowo wydzielanych działek (na 1 budynek):
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup>, front 16 m,
  - b) dla zabudowy usługowej - 1200 m<sup>2</sup>, front 16 m;
- 2) dopuszcza się, wynikające z uwarunkowań terenowych, zmniejszenie parametrów wymienionych w ust. 2, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki;
- 3) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych 60° do 90°; w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować.

### Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 17.** 1. Tereny obsługiwane będą przez gminną drogę publiczną klasy D przebiegającą wzdłuż południowej granicy terenu (poza obszarem opracowania).

2. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ drogowy może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojść i dojazdów niewydzielonych”, o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać objekty budowlane i ich usytuowanie.

### Zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 18.** 1. Ustala się zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się sukcesywną budowę sieci wodociągowej z istniejącego systemu obsługującego podstawową strefę osadniczą sołectwa,
  - b) dopuszcza się w obszarze system zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, ujęć indywidualnych i studni,
  - c) zaspokojenie potrzeb na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez budowę i rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń wodociągowych;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych:
  - a) ustala się sukcesywną budowę sieci kanalizacyjnej obejmującą podstawową strefę osadniczą sołectwa, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych:
  - a) ustala się zasadę powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i odprowadzenia ich do odbiorników lub do gruntu, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu,
  - b) dla wód opadowych i roztopowych z parkingów i innych powierzchni szczelnych przed odprowadzeniem do odbiornika, ustala się obowiązek ich podczyszczenia zgodnie z przepisami Prawa wodnego,
  - c) dopuszcza się możliwość magazynowania wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych w obrębie działki lub w terenie inwestycji, w celu ich wykorzystania dla celów gospodarczych (np. podlewanie ogrodu, mycie nawierzchni utwardzonych, elewacji itp.);
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zachowuje się zasilanie obszaru poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno - kablową 15 kV i istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
  - b) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, nastąpi poprzez:
    - rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia,
    - budowę nowych odcinków linii średniego napięcia, stacji transformatorowych i linii niskiego napięcia według potrzeb,
  - c) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technicznych tych linii obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu ustalone niniejszym planem;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się wyposażenie całego obszaru objętego planem w gaz przewodowy z budową sieci i urządzeń niezbędnych do zasilania odbiorców;

- 6) gospodarka odpadami:
  - a) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) zachowuje się i dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych zapewniających zachowanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
  - b) ustala się priorytet dla stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
- 8) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wytwarzających energię - wyłącznie na potrzeby własne,
  - b) lokalizację instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej ((ogniwa fotowoltaiczne) i ciepłej (kolektory słoneczne) energię słońca - dopuszcza się wyłącznie w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających przepisów odrębnych;
- 9) obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:
  - a) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia łączności przewodowej i bezprzewodowej,
  - b) dopuszcza się działanie różnych operatorów oraz rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym możliwość lokalizacji stacji bazowych nieoznaczonych w rysunku planu - lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

2. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi mieszkańców Gminy w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę (w tym m. in. ujęć wód, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody, hydroforni);
  - 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym m.in. przepompowni ścieków);
  - 3) ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej;
  - 4) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym m.in. stacji transformatorowych);
- pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

### **Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

**§ 19.1.** Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony na rysunku planu symbolem „**SW 1MN**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze, wiaty);
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) wody powierzchniowe (naturalne ciekły, stawy, zbiorniki i oczka wodne);
- 6) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. W terenach ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) możliwość wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów na usługi nieuciążliwe, na działkach mających zapewnioną właściwą obsługę komunikacyjną, w tym miejsca parkingowe.

5. Obiekty i urządzenia należy realizować przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów kształtowania zabudowy:

- 1) projektowane budynki należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zasady kształtowania nowo realizowanej zabudowy:
  - a) budynki wolnostojące (bez względu na przeznaczenie),
  - b) dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi, usługowymi i garażami,
  - c) zakazuje się realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
  - d) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych według zasad określonych w § 6 pkt 8 uchwały;
- 3) podstawowa forma dachu nowo realizowanej zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 53°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików,

- okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., z dopuszczeniem dachów płaskich, jako tarasów o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu poziomego budynku,
- b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan i wiat - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 53° z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 4) maksymalna wysokość nowo realizowanej zabudowy:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 12 metrów,
  - budynków usługowych - do 13 metrów,
  - budynków gospodarczych i garaży - do 6 metrów,
  - obiektów małej architektury, w tym altan i wiat - do 3 metrów,
  - nośników urządzeń reklamowych - do 7 metrów,
  - obiektów infrastruktury technicznej - 12 metrów;
- 5) warunki dla budynków istniejących:
- przy nadbudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pkt 3,
  - dopuszcza się zwiększenie do 20% wysokości określonej w pkt 4;
- 6) zakaz realizacji wypełnień ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg i terenów publicznych oraz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew z tworzyw sztucznych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej;
- 7) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (m.p.) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce parkingowe lub garażowe łącznie na 1 lokal mieszkalny,
  - dla obiektów usługowych - 1 m.p./20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

6. W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 1,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 0,05.

**§ 20.1.** Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony na rysunku planu symbolem „**SW 1U**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze, wiaty);
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 3) lokale mieszkalne pod warunkiem, że przeznaczenie to nie będzie zajmowało na działce więcej niż 40% powierzchni użytkowej i przy zastosowaniu dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. W terenach ustala się możliwość wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

5. Obiekty i urządzenia należy realizować przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów kształtowania zabudowy:

- 1) projektowane budynki należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zasady kształtowania nowo realizowanej zabudowy:
  - a) budynki wolnostojące (bez względu na przeznaczenie),
  - b) dopuszcza się łączenie budynków usługowych z gospodarczymi i garażami,
  - c) zakazuje się, bez względu na przeznaczenie, realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych według zasad określonych w § 6 pkt 8 uchwały;
- 4) podstawowa forma dachu nowo realizowanej zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 53°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych;

wych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., z dopuszczeniem dachów płaskich, jako tarasów o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu poziomego budynku,

- b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan i wiat - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 53° z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 5) maksymalna wysokość nowo realizowanej zabudowy:
  - a) budynków usługowych - do 13 metrów,
  - b) budynków gospodarczych i garaży - do 6 metrów,
  - c) obiektów małej architektury, w tym altan i wiat - do 3 metrów,
  - d) nośników urządzeń reklamowych - do 7 metrów,
  - e) obiektów infrastruktury technicznej - 12 metrów,
  - f) innych budowli - do 16 metrów;
- 6) warunki dla budynków istniejących:
  - a) przy nadbudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pkt 4,
  - b) dopuszcza się zwiększenie do 20% wysokości określonej w pkt 5;
- 7) zakaz realizacji wypełnień ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg i terenów publicznych oraz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew z tworzyw sztucznych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej;
- 8) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (m.p.) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
  - a) obiekty handlowe i usługowe - 1m.p./20m<sup>2</sup> handlowej powierzchni użytkowej,
  - b) bary, restauracje - 1m.p./ 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) lokale mieszkalne - 1 miejsce parkingowe lub garażowe łącznie na 1 lokal mieszkalny,
  - d) dla innych - nie ustala się, wg indywidualnych potrzeb;
- 9) podane wartości wskaźników należy traktować, jako minimalne, z zastrzeżeniem, iż dla obiektów wymienionych w pkt. 8, lit. a) i b) - nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- 10) przy realizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a na parkingach powyżej 15 stanowisk - minimum 2 miejsca.

6. W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 2,0;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 0,05.

**§ 21.1.** Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem „**SW 1ZE**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zieleń nieurządzona** (trwałe użytki zielone, nieużytki, grunty zakrzewione i zadrzewione).

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W terenach ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących zasobów ekologicznych środowisk przyrodniczych terenów podległych;
- 2) utrzymanie zakrzewień oraz transformację gruntów ornych na trwałe użytki zielone;
- 3) możliwość realizacji inwestycji związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i przeciwerozojnymi.

5. W terenach zakazuje się:

- 1) lokalizacji innych obiektów niż dopuszczone w ust. 3 pkt 2;
- 2) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków.

**§ 22.** Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę, w przypadku zbycia nieruchomości na terenach, w których niniejszym planem dokonano zmiany przeznaczenia, w wysokości:

- 1) dla terenów „MN” - 20 %;
- 2) dla terenów „U” - 30 %;
- 3) dla pozostałych terenów - 10%.

**§ 23. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Do czasu zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

### **ROZDZIAŁ III – OBSZAR ZAGÓRZE**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego**

**§ 24.** W celu zachowania wymogów ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego, przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją drogową, budowlami przeciwpowodziowymi i infrastrukturą techniczną określonych w planie; w tym inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 3) prowadzenie wyłącznie takiej działalności usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych standardów jakości środowiska na terenie i poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z parkingów i powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 6) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) nakazuje się zagwarantowanie możliwości realizacji inwestycji związanych z regulacją i konserwacją cieków oraz zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i przeciwerozyjnymi;
- 8) zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących przyczynić się do pogorszenia jakości wód podziemnych Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych nr 444 „Dolina Skawy”.

**§ 25.** Na terenach przeznaczonych do zabudowy dla lokalizacji nowych budynków konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu na całym obszarze opracowania obowiązuje:

- 1) nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni, w tym:
  - a) spełniających funkcje przeciwerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne),
  - b) stanowiących strefy ekotonowe obrzeży lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZE”,
  - c) zieleni wysokiej i niskiej w obrębie terenów zabudowanych,
  - d) obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy „powierzchni biologicznie czynnych”.

## **Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych**

§ 27. W obszarze objętym planem obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) położonych w sąsiedztwie infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i branżowych norm technicznych;
- 2) lokalizacja zabudowy i zagospodarowania terenów przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

§ 28. W celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych w obrębie obszarów zagrożonych ruchami masowymi (oznaczonych na rysunkach planu) należy uwzględnić możliwość występowanie niekorzystnych warunków geologicznych.

§ 29. W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

- 1) dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi lub dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe;
- 2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) zachować określone w przepisach wykonawczych Prawa budowlanego odległości budynków od lasów.

§ 30. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem wyróżnia się tereny chronione akustycznie, zaliczone do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach Prawa ochrony środowiska i przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami **MNL** i **UT** - jak dla „terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe”;
- 2) dla pozostałych terenów - nie ustala się.

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 31. 1 Nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scaleń i podziału nieruchomości, w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości - na warunkach określonych w przepisach odrębnych - należy odpowiednio uwzględnić warunki określone w ust. 2.

2. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry:

- 1) minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup>, front 16 m,
  - b) dla zabudowy letniskowej, wolnostojącej - 700m<sup>2</sup>, front 16m,
  - c) dla zabudowy turystycznej i wypoczynkowej - 1500 m<sup>2</sup>, front 20 m;
- 2) dopuszcza się, wynikające z uwarunkowań terenowych, zmniejszenie parametrów wymienionych w ust. 2, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki;
- 3) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych 60° do 90°; w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować.

### **Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 32.1. Tereny obsługiwane będą przez określony w planie system dróg publicznych uzupełniony przez ogólnie dostępne drogi wewnętrzne (niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).

2. Drogi gminne klasy D obsługują połączenia lokalne i z pozostałymi terenami gminy.

3. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ drogowy może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojść i dojazdów niewydzielonych”, o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie.

4. Zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na mapach ewidencyjnych gruntów, a niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz dopuszcza korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.

5. Plan nie reguluje obsługi komunikacyjnej terenów rolniczych i lasów w zakresie dróg wewnętrznych (niezaliczanych do żadnej z kategorii dróg publicznych), zakładając utrzymanie istniejących dróg oznaczonych w mapach ewidencyjnych z możliwością ich wykorzystania jako dojazdów do przysiółków i siedisk - z możliwością korekty ich przebiegu oraz zachowania lub ustanowienia odpowiedniej służebności drogowej.

6. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie i realizację ścieżek spacerowych, konnych, rowerowych, narciarstwa biegowego oraz tras turystycznych na całym obszarze objętym ustaleniami planu, które powinny być wyznaczane (za zgodą właścicieli lub zarządców) w oparciu o istniejący układ dróg polnych.

### **Zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 33.** 1. Ustala się zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych lub studni, dopuszcza realizację nowych według potrzeb,
  - b) zaspokojenie potrzeb na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez budowę i rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń wodociągowych;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych:
  - a) obszar położony poza zasięgiem projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych:
  - a) ustala się zasadę powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i odprowadzenia ich do odbiorników lub do gruntu, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu,
  - b) dla wód opadowych i roztopowych z parkingów i innych powierzchni szczelnych przed odprowadzeniem do odbiornika, ustala się obowiązek ich podczyszczenia zgodnie z przepisami Prawa wodnego,
  - c) dopuszcza się możliwość magazynowania wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych w obrębie działki lub w terenie inwestycji, w celu ich wykorzystania dla celów gospodarczych (np. podlewanie ogrodu, mycie nawierzchni utwardzonych, elewacji itp.);
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zachowuje się zasilanie obszaru poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno - kablową 15 kV i istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
  - b) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, nastąpi poprzez:
    - rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia,
    - budowę nowych odcinków linii średniego napięcia, stacji transformatorowych i linii niskiego napięcia według potrzeb,
  - c) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technicznych tych linii obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu ustalone niniejszym planem;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się wykorzystanie gazu bezprzewodowego;
- 6) gospodarka odpadami:
  - a) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) zachowuje się i dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych zapewniających zachowanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
  - b) ustala się priorytet dla stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
- 8) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wytwarzających energię - wyłącznie na potrzeby własne,
  - b) lokalizację instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej ((ogniwa fotowoltaiczne) i ciepłej (kolektory słoneczne) energię słońca - dopuszcza się wyłącznie w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających przepisów odrębnych;
- 9) obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:
  - a) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia łączności przewodowej i bezprzewodowej,
  - b) dopuszcza się działanie różnych operatorów oraz rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym możliwość lokalizacji stacji bazowych nieoznaczonych w rysunku planu - lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

2. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi mieszkańców Gminy w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę (w tym m. in. ujęć wód, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody, hydroforni);
  - 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym m.in. przepompowni ścieków);
  - 3) ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej;
  - 4) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym m.in. stacji transformatorowych);
- pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

### **Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

**§ 34.1.** Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami „Z 1÷3MNL”.

2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa** (budynki rekreacji indywidualnej).

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze, wiaty);
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) wody powierzchniowe (naturalne ciekły, stawy, zbiorniki i oczka wodne);
- 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. W terenach ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) możliwość wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

5. Obiekty i urządzenia należy realizować przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów kształtowania zabudowy:

- 1) projektowane budynki należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zasady kształtowania nowo realizowanej zabudowy:
  - a) budynki wolnostojące (bez względu na przeznaczenie),
  - b) dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi, usługowymi i garażami,
  - c) zakazuje się realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 3) podstawowa forma dachu nowo realizowanej zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i letniskowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 53°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., z dopuszczeniem dachów płaskich, jako tarasów o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu poziomego budynku,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 53° z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 4) maksymalna wysokość nowo realizowanej zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 12 metrów,
  - b) budynków letniskowych - do 11 metrów,
  - c) budynków gospodarczych i garaży - do 6 metrów,
  - d) obiektów małej architektury, w tym altan i wiat - do 3 metrów,
  - e) obiektów infrastruktury technicznej - 12 metrów;
- 5) warunki dla budynków istniejących:
  - a) przy nadbudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pkt 3,
  - b) dopuszcza się zwiększenie do 20% wysokości określonej w pkt 4;
- 6) zakaz realizacji wypełnień ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg i terenów publicznych oraz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew z tworzyw sztucznych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej;

- 7) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (m.p.) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce parkingowe lub garażowe łącznie na 1 lokal mieszkalny,
  - dla zabudowy letniskowej - 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek zlokalizowany na działce.

6. W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy letniskowej - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
  - dla zabudowy mieszkaniowej - 50% działki budowlanej,
  - dla zabudowy letniskowej - 70% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej)
  - dla zabudowy mieszkaniowej - 1,2
  - dla zabudowy letniskowej - 0,6;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 0,05.

**§ 35.1.** Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami „Z 1÷2UT”.

#### 2. Przeznaczenie podstawowe - **usługi turystyki i wypoczynku.**

- 1) obiekty hotelowe i gastronomiczne;
- 2) obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne, w tym basen kąpielowy;
- 3) place zabaw.

#### 3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) pomieszczenia administracyjne;
- 2) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze, wiaty);
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. W terenach ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) możliwość wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych.

5. Obiekty i urządzenia należy realizować przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów kształtowania zabudowy:

- 1) projektowane budynki należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej planem;
- 2) zasady kształtowania nowo realizowanej zabudowy:
  - budynki wolnostojące (bez względu na przeznaczenie),
  - dopuszcza się łączenie budynków usługowych z gospodarczymi i garażami;
- 3) podstawowa forma dachu nowo realizowanej zabudowy:
  - dla budynków hotelowych i gastronomicznych - dachy o kącie nachylenia głównych połaci  $0^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ ,
  - dla budynków gospodarczych, garaży i obiektów towarzyszących - forma dachu dostosowana do dachów budynków podstawowych, dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 4) maksymalna wysokość nowo realizowanej zabudowy:
  - budynków usługowych i hotelowych - do 13 metrów,
  - budynków gospodarczych, garaży, wiat - do 6 metrów,
  - obiektów małej architektury, w tym altan i wiat - do 3 metrów,
  - obiektów infrastruktury technicznej - 12 metrów,
  - innych budowli - 16 metrów;
- 5) zakaz realizacji wypełnień ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg i terenów publicznych oraz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew z tworzyw sztucznych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej;

- 6) wzdłuż granic działki i placów oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojściami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleń wysoką i niską o charakterze izolacyjno-osłonowym oraz dekoracyjnym;
- 7) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (m.p.) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
  - a) obiekty handlowe i usługowe - 1 m.p./20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) bary, restauracje 1 m.p./ 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) obiekty turystyczne i hotele - 1 m.p./5 miejsc noclegowych,
  - d) dla innych - nie ustala się, wg indywidualnych potrzeb,
  - e) podane wartości wskaźników należy traktować jako minimalne, z zastrzeżeniem, iż dla obiektów wymienionych w lit. a-c) - nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
  - f) przy realizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a na parkingach powyżej 15 stanowisk - minimum 2 miejsca.

6. W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 2,4;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - 0,05.

**§ 36.1.** Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami „Z 1ZE”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zieleń nieurządzona** (trwałe użytki zielone, nieużytki, grunty zakrzewione i zadrzewione).

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ciągi piesze, szlaki turystyczne.

4. W terenach ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących zasobów ekologicznych środowisk przyrodniczych polan śródleśnych i terenów podleśnych;
- 2) utrzymanie zakrzewień oraz transformację gruntów ornych na trwałe użytki zielone;
- 3) możliwość realizacji inwestycji związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i przeciwerozojnymi;
- 4) możliwość realizacji urządzeń związanych z wytyczeniem tras wymienionych w ust. 3 pkt 3 pod warunkiem, że nowe zagospodarowanie nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej.

5. W terenach zakazuje się:

- 1) lokalizacji innych obiektów niż dopuszczone w ust. 3 pkt 2;
- 2) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków.

**§ 37.1.** Dla obsługi komunikacyjnej obszaru wyznacza się tereny **dróg**, stanowiące przestrzeń publiczną, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) „Z 1KDD” - droga gminna klasy D;
- 2) „Z 1KDW” - droga wewnętrzna.

2. Ustala się podstawowe parametry dla dróg:

- 1) „KDD”- droga gminna klasy D o szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających i przekroju jednojezdniowym;
- 2) „KDW” - istniejąca droga wewnętrzna ogólnodostępna o szerokości minimum 6 metrów w liniach rozgraniczających i przekroju jednojezdniowym, z dopuszczeniem budowy ciągu pieszo-jezdnego.

3. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających drogi, oznaczonej symbolem KDD mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego):

- 1) ciągi piesze i szlaki rowerowe;
- 2) urządzenia liniowe infrastruktury technicznej (dotyczy odcinków przebiegających w obszarach zabudowanych w przypadkach określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych);

- 3) urządzenia techniczne związane z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i przeciwerozryjnymi;
- 4) ogrodzenia;
- 5) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych pod warunkiem, że nie ograniczają one możliwości kształtowania podstawowych elementów pasa drogowego.

4. W terenach ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) nakaz utrzymania oraz realizacji budowli drogowych w sposób zapewniający ciągłość wód powierzchniowych płynących niewydzielonych na rysunku planu.

**§ 38.** Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę, w przypadku zbycia nieruchomości na terenach, w których niniejszym planem dokonano zmiany przeznaczenia, w wysokości:

- 1) dla terenów „MNL” - 20 %;
- 2) dla terenów „UT” - 30 %;
- 3) dla pozostałych terenów - 10%.

**§ 39.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Do czasu zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

#### **Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 40.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Do czasu zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

**§ 41.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mucharz.

**§ 42.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Mucharz.

**§ 43.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.