

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Nowym Wiśniczu**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części gminy Nowy Wiśnicz obejmującej miejscowość Leksandrowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2014 r. poz. 379 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XI/75/07 Rady Miejskiej w Nowym Wiśniczu z dnia 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Nowy Wiśnicz obejmującej miejscowość Leksandrowa z wyłączeniem części miejscowości objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście” Wiśnicza

**Rada Miejska w Nowym Wiśniczu uchwała co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Nowy Wiśnicz obejmującej miejscowość Leksandrowa z wyłączeniem części miejscowości objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście Wiśnicza", zwany dalej "planem" po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Wiśnicz uchwalonego uchwałą Nr IX/52/07 Rady Miejskiej w Nowym Wiśniczu z dnia 31 sierpnia 2007 r.
2. Uchwała dotyczy obszaru miejscowości Leksandrowa zgodnie z uchwałą Nr XI/75/07 Rady Miejskiej Nowego Wiśnicza z dnia 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Nowy Wiśnicz obejmującej miejscowość Leksandrowa z wyłączeniem części miejscowości objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście” Wiśnicza.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
  - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Wiśniczu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Wiśniczu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 2**

1. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **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 cyfrowymi;
  - 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, daszków, wykuszy, balkonów i tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m.
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **terenach przeznaczonych pod zabudowę** - należy przez to rozumieć tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MNU, RM, RM1, U, US, R, W;
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyrażoną procentowo;
- 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej lub terenu inwestycji objętego projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji objętego projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem. Jeżeli teren inwestycji obejmuje różne rodzaje przeznaczenia, to wskaźnik stosuje się odpowiednio i odrębnie dla każdej części wyznaczonego planem terenu;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony w planie, jako jedyne lub dominujące w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługową działalność, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia tj. nie powodują przekraczania standardów i norm jakości środowiska, nie narusza praw osób trzecich a ewentualna ich uciążliwość zamyka się w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) **strefie hydrogenicznej** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu pas terenu obejmujący cieki wodne wraz z terenem niezbędnym dla ochrony i kształtowania otuliny biologicznej tych wód i umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w ich korytach,
- 13) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 14) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć starannie urządzoną i utrzymaną zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską wraz z elementami małej architektury;
- 15) **ekologicznych źródłach zasilania** - należy przez to rozumieć źródła energii dopuszczone do eksploatacji na podstawie odpowiednich certyfikatów i aktualnych norm oraz źródła energii odnawialnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 16) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy i dojścia nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów poprzez dostęp do dróg publicznych;
- 17) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe - wolnostojące albo umieszczone na budynkach i ogrodzeniach:
  - a) płaskościenne - o powierzchni przekraczającej 9 m<sup>2</sup>,
  - b) trójwymiarowe - o wymiarach, z których jeden z elementów przekracza 9,0 m,
  - c) o wysokości najniższej krawędzi elementu, przekraczającego 2 m od poziomu terenu,
- 18) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:
  - a) obiektów budowlanych za wyjątkiem budynków liczoną od uśrednionego poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji,
  - b) budynków liczoną zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

### § 3

1. Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu, zastosowane na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefa ochrony archeologicznej - KOW;
  - 5) strefa hydrogeniczna;
  - 6) obiekty dóbr kultury współczesnej;
  - 7) oznaczenia terenów określone na rysunku planu następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
    - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
    - c) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
    - d) RM1 - tereny zabudowy zagrodowej,
    - e) U - tereny zabudowy usługowej,
    - f) US - tereny usług sportu i rekreacji,
    - g) ZL - tereny leśne,
    - h) ZLd - tereny zalesień,
    - i) R - tereny rolnicze,
    - j) RP - tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
    - k) RZ - tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk,
    - l) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
    - m) W - tereny infrastruktury technicznej urządzeń wodociągowych,
    - n) KDZ - tereny dróg publicznych - głównych,
    - o) KDZ - tereny dróg publicznych - zbiorczych,
    - p) KDD - tereny dróg publicznych - dojazdowych,
    - q) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
2. Oznaczenia graficzne niestanowiące ustaleń planu wynikające z przepisów odrębnych, zastosowane na rysunku planu:
  - 1) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
  - 2) osuwiska aktywne
  - 3) osuwiska okresowo aktywne
  - 4) osuwiska nieaktywne
  - 5) pomniki przyrody;
  - 6) granica terenu strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej dla ujęć wody powierzchniowej na potokach Połomianka i Leksandrówka II w miejscowości Połom Duży - Leksandrowa;
  - 7) obszar Natura 2000 Nowy Wiśnicz PLH 120048;
  - 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
3. Oznaczenia graficzne będące elementami informacyjnymi niestanowiące ustaleń planu, zastosowane na rysunku planu:
  - 1) granice administracyjne miejscowości;
  - 2) istniejące i planowane obiekty infrastruktury technicznej:
    - a) gazociąg wysokiego ciśnienia D300 wraz ze strefą kontrolowaną,
    - b) projektowana napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz z orientacyjnym zasięgiem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu,
    - c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV.
    - d) nowe tereny przeznaczone do zainwestowania
    - e) dane wysokościowe terenu (materiały z CODGIK w Warszawie).

## Rozdział II

### Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze objętym planem

#### § 4

W zakresie ustalenia zasad zagospodarowania terenów obowiązujących na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki terenu biologicznie czynnego nie dotyczą terenów zainwestowanych, gdzie zachowanie tego wskaźnika jest już niemożliwe. Na tych terenach dopuszcza się zmniejszenie istniejącego wskaźnika terenu biologicznie czynnego jedynie w przypadku dostosowania istniejących lub projektowanych obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 3) Dopuszcza się :
  - a) usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - b) przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych i urządzeń (w tym dróg i sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej);
  - c) wyznaczenie dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo-jezdnych,
  - d) lokalizowanie i przebudowę niewyznaczonych na rysunku planu podziemnych i naziemnych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania,
  - e) lokalizację, konserwację, regulację oraz roboty związane z ochroną przeciwpowodziową na wszystkich ciekach oznaczonych i nieoznaczonych na rysunku planu w zakresie obowiązków administratorów wód zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - f) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w tym telefonii bezprzewodowej, w miejscach nie powodujących naruszenia ustaleń planu z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tylko infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 4) W terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.
- 5) W terenach innych niż przeznaczone pod zabudowę dopuszcza się także:
  - a) nadbudowę istniejących budynków do wysokości 10m, pod warunkiem, że pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
  - b) jednorazową rozbudowę istniejących obiektów do 25% powierzchni zabudowy w okresie obowiązywania planu;

#### §5

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni publicznej oraz zasad kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się grodzienia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 2 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej;
- 2) w zakresie lokalizacji reklam ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
  - b) zakaz lokalizacji reklam o jaskrawej kolorystyce, w formie neonów, projekcji świetlnych oraz emitujących światło o zmieniającym się natężeniu,
  - c) zakaz umieszczania więcej niż jednej reklamy dla jednego rodzaju działalności na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność,
  - d) zakaz umieszczania reklam na wysięgnikach,

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- e) nakaz umieszczenia reklam na budynkach w nawiązaniu do ich brył oraz podziałów i struktury fasad, a montowanych na ogrodzeniu w nawiązaniu do podziałów i struktury ogrodzenia,
  - f) maksymalna powierzchnia reklamy to 8 m<sup>2</sup>.
- 3) w zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:
    - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, minimalna powierzchnia prześwitów w elewacji ogrodzenia ma wynosić 20% na każdy metr kwadratowy ogrodzenia,
    - b) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
    - c) nakaz stosowania ogrodzeń o nieprzekraczalnej wysokości 2,0 m,
    - d) nakaz zapewnienia prześwitów o wysokości minimum 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, na co najmniej 50% jego długości, umożliwiających migrację zwierząt.
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych (pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu);
  - 5) wyznacza się tereny tworzące strukturę przestrzeni publicznej: tereny pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, dla których dopuszcza się:
    - a) lokalizację nowo projektowanych ogrodzeń przy drogach publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających drogi,
    - b) zmniejszenie odległości lokalizacji nowo projektowanych ogrodzeń w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w przepisach ustawy o drogach publicznych.

## § 6

Ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) położenie nowych oraz rozbudowę istniejących budynków określa się przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) w przypadkach kiedy nieprzekraczalnych linii zabudowy nie określa rysunek planu, ustala się minimalne odległości dla lokalizacji budynków:
  - a) od dróg wojewódzkich – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (w terenie zabudowy) i 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (poza terenem zabudowy),
  - b) od dróg gminnych – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (w terenie zabudowy) i min.15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (poza terenem zabudowy),
  - c) od dróg wewnętrznych – 6,0 m od krawędzi jezdni,
  - d) w terenach przeznaczonych pod zabudowę od granicy terenów lasów według przepisów odrębnych,
  - e) w terenach przeznaczonych pod zabudowę 5 m wzdłuż cieków wodnych, licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej, po obu stronach cieku wodnego.
- 3) w terenach, przez które przebiega linia energetyczna:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i sadzenia drzew pod linią 110 kV i w odległości 14,5 m od osi linii,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i sadzenia drzew pod linią 15 kV i w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii (8m licząc od osi linii),
  - c) nakazuje się zapewnienie możliwości swobodnego dojazdu do linii elektroenergetycznych;
  - d) dopuszcza się wycinkę drzew zagrażających trwałości i bezpieczeństwu sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) w terenach przez które przebiega gazociąg obowiązek zachowania stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) magistrala gazowa DN 300 - 30m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, 16 m dla zabudowy mieszkaniowej i 15 m dla budynków niemieszkalnych,
  - b) w przypadku przebudowy sieci strefy kontrolowane ulegają zmianie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016

1. Plan nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia obowiązkowych scaleń oraz podziałów nieruchomości.
2. Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
  - 1) dla terenów MN - dla budynków wolnostojących 700 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m, dla budynków zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 14,0 m,
  - 2) dla terenów MN-U - 700 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
  - 3) dla terenów RM, RM1 - 1200 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
  - 4) dla terenów U - 2000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
  - 5) dla pozostałych terenów - nie wyznacza się.
3. Działki budowlane powstałe w wyniku podziału nieruchomości powinny posiadać zapewniony bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej, odpowiednie cechy geometryczne umożliwiające prawidłową i racjonalną zabudowę. w tym minimalny kąt pomiędzy granicą działki a granicą pasa drogowego 40 stopni.
4. Nie ustala się minimalnej wielkości dla działek wydzielonych w celu poszerzenia istniejącej drogi lub dojazdu do nieruchomości oraz dla obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej.
5. Ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych nieustalonych na rysunku planu na 5 m.
6. Dopuszcza się podział działek o powierzchni mniejszej niż wskazane w ust. 2 w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej, albo też w celu uregulowania granic między sąsiadującymi ze sobą nieruchomościami.

## § 8

1.W zakresie **ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Wiśnicko-Lipnickiego Parku Krajobrazowego.
- 2) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów określonych w przepisach odrębnych. Powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego;
- 3) nakaz ochrony terenów położonych w granicach Wiśnicko-Lipnickiego Parku Krajobrazowego zgodnie z przepisami aktów ustanawiających ochronę prawną;
- 4) nakaz ochrony terenów położonych w obszarze natura 2000 (PLH120048) poprzez zakaz płoszenia nietoperzy m.in. poprzez intensywne oświetlenie zewnętrzne,
- 5) **strefę hydrogeniczną**, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy
  - b) zakaz prowadzenia cieków wodnych w przekroju zamkniętym,
  - c) zakaz stosowania technicznej zabudowy cieków wodnych, z wyjątkiem tych odcinków które bezpośrednio sąsiadują z obiektami komunikacyjnymi,
  - d) zakaz lokalizacji biooczyszczalni
- 6) nakaz zachowania ciągłości i ochrony wszystkich cieków naturalnych oznaczonych i nie oznaczonych na rysunku planu w miejscach skrzyżowań z infrastrukturą drogową, w postaci tuneli i przepustów wodnych;
- 7) nakaz ochrony najstarszych drzewostanów parkowych;
- 8) ochronę otwarcia widokowych przez utrzymanie lub wprowadzenie form zagospodarowania nie stanowiących „barier widokowych” w oglądzie krajobrazu o najwyższych walorach;
- 9) zasadę uwzględniania istniejącej zieleni w zagospodarowaniu poszczególnych terenów.

2.W zakresie **ochrony jakości wód** ustala się:

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i bezpośrednio do gruntu;
  - 2) nakaz wyposażenia budynków, przed oddaniem do eksploatacji, w urządzenia do odprowadzania ścieków;
  - 3) nakaz postępowania z odpadami stałymi i płynnymi, w tym niebezpiecznymi, oraz z odpadami organicznymi powstałymi w chowie i hodowli zwierząt gospodarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ograniczenie spływu powierzchniowego zanieczyszczeń rolniczych poprzez składowanie obornika na płytach, odprowadzanie płynnych zanieczyszczeń do szczelnych bezodpływowych zbiorników oraz przestrzeganie zasad obowiązujących dla rolniczego wykorzystania ścieków.
  - 5) w promieniu 10,0 m od lokalnych ujęć i studni głębinowych obowiązuje zakaz podejmowania działalności mogących zanieczyścić ujęcie lub źródło.
3. W zakresie **dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** ustala się:
- 1) wszystkie tereny oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi:
    - a) MN - wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
    - b) RM i RM1 - wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
    - c) MN-U- wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
    - d) US - wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
  - 2) Dla pozostałych terenów nie określa się w planie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.
  - 3) Dla ochrony przed hałasem, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku symbolem **KDG** ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni, dopuszcza się lokalizowanie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 20 m jedynie pod warunkiem realizacji rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
4. W zakresie **ochrony pomników przyrody** obejmuje się ochroną Lipę szerokolistną (3szt) - nr rejestru województwa 120106-003 zlokalizowane na działce numer 386 w Leksandrowej na wzgórzu, po zachodniej stronie drogi Nowy Wiśnicz - Lipnica Murowana, obok kapliczki, **dla którego ustala się:**
- 1) zakaz wszelkich działań powodujących degradację drzewostanu i gleby (ściananie, wykopywanie i uszkodzanie drzew, zanieczyszczania gleby, itp.);
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, składowisk itp. w odległości mniejszej niż 15,0 m od obiektu;
  - 3) zakaz składowania nieczystości w odległości mniejszej niż 5,0 m od obiektów objętych ochroną;
  - 4) nakaz działań mających na celu podniesienie wartości przyrodniczych i walorów estetycznych pomnika przyrody i jego otoczenia.
5. W celu **ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, w tym zabytków archeologicznych uwzględnia się obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu:
- 1) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się nakaz utrzymania w należyтым stanie technicznym:
    - a) kapliczka z 1932 r., działka nr 171;
    - b) kapliczka I poł. XIX w., działka nr 386;
  - 2) Wyznacza się **strefy ochrony archeologicznej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **KOW**, dla których obowiązują przepisy odrębne odnoszące się do ochrony zabytków i obejmują stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji stanowisk archeologicznych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków:
    - a) stanowisko 106-61/67
    - b) stanowisko 106-61/77
    - c) stanowisko 106-61/78
    - d) stanowisko 106-61/79

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016

- e) stanowisko 106-61/81
- f) stanowisko 106-61/86
- g) stanowisko 106-61/87

## § 9

1. W zakresie granic i zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznacza się:
  - 1) **obszary zagrożone wystąpieniem ruchów masowych ziemi**, oznaczone na rysunku planu, na których dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w rozdziale III, wyłącznie pod warunkiem wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej potwierdzającej, że projektowana inwestycja nie naruszy równowagi gruntu i nie spowoduje uaktywnienia się obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) **osuwiska aktywne**, oznaczone na rysunku planu, na których
    - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
    - b) dopuszcza się przebudowę, remont oraz zabezpieczenie techniczne istniejących obiektów budowlanych na warunkach wykonanej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
  - 3) **osuwiska okresowo aktywne**, oznaczone na rysunku planu, na których ;
    - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
    - b) dopuszcza się przebudowę, remont oraz zabezpieczenie techniczne istniejących obiektów budowlanych na warunkach wykonanej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
  - 4) **osuwiska nieaktywne**, oznaczone na rysunku planu, na których dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w rozdziale III, wyłącznie pod warunkiem wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej potwierdzającej, że projektowana inwestycja nie naruszy równowagi gruntu i nie spowoduje uaktywnienia się obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) na obszarach, na których występują osuwiska dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg oraz sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej potwierdzającej, że projektowana inwestycja nie naruszy równowagi gruntu i nie spowoduje uaktywnienia się obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Część obszaru objętego planem określona na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochronnej dla ujęć wody powierzchniowej na potokach Połomianka i Leksandrówka II w miejscowości Połom Duży - Leksandrowa, ustanowionej rozporządzeniem nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 roku. Na terenie strefy ochronnej dla ujęć wody obowiązują ustalenia wynikające z aktów powołujących;
3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.
4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi.

## § 10

1. W zakresie zasad układu komunikacji i obsługi parkingowej obszaru ustala się:
  - 1) istniejąca droga publiczna - wojewódzka, klasy G (główna): **1KDG** - W965 Zielona - Bochnia - Limanowa,
  - 2) istniejąca droga publiczna - powiatowa, klasy Z (zbiorcza): **1 KDZ** - P2077K Nowy Wiśnicz - Lipnica Murowana,

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016

- 3) istniejące i projektowane drogi publiczne gminne - dojazdowe klasy D (dojazdowe): **1KDD – 5KDD**,
- 4) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne: **1KDW – 3KDW**,
- 5) ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:
  - a) dla układu komunikacyjnego objętego planem utrzymuje się przebieg istniejących dróg i powiązań komunikacyjnych oraz wprowadza się nowe tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu,
  - b) należy ograniczyć do niezbędnego minimum bezpośrednie powiązanie planowanych obszarów zagospodarowania z drogą KDG,
  - c) wewnętrzną obsługę komunikacyjną zapewniającą dojazd i dostęp do dróg publicznych stanowią również inne niewyznaczone w planie dojazdy do działek.
  - d) w terenach komunikacji dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z wyjątkiem rozbudowy w kierunku osi jezdni, za zgodą zarządcy drogi,
  - e) w przypadku budowy nowych dróg oraz rozbudowy dróg istniejących, w terenach zagrożonych występowaniem ruchów masowych ziemi oraz osuwisk należy stosować ustalenia §13 ust. 1 pkt. 5.
- 6) w zakresie obsługi parkingowej dla nowobudowanych obiektów ustala się:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – miejsca postojowe (w tym miejsca garażowe) należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika – min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny i min. 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej MN-U – miejsca postojowe (w tym miejsca garażowe) należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny i min. 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
  - c) na terenach zabudowy zagrodowej RM i RM1 – miejsca postojowe ( w tym miejsca garażowe) należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - d) dla terenów zabudowy usługowej o charakterze usług publicznych U – miejsca postojowe (w tym miejsca garażowe) należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) dla terenów sportu i rekreacji US – miejsca postojowe ( w tym miejsca garażowe) należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 10 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
  - f) dla terenów infrastruktury technicznej W - miejsca postojowe należy zapewnić w ilości: 1 miejsce postojowe;
- 7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy lokalizować i bilansować w granicach terenu inwestycji objętej projektem zagospodarowania terenu,
- 8) dla obiektów budowlanych o różnych funkcjach wskaźnik miejsc postojowych należy bilansować odpowiednio i proporcjonalnie dla każdej proponowanej funkcji lokalizowanej w danym budynku lub terenie,

## § 11

W zakresie zasad przebudowy i budowy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość utrzymania istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, remontu i modernizacji, w tym zmiany lokalizacji;

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej;
- 3) możliwość przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, lokalizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg;
- 4) możliwość lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów, infrastruktury technicznej do wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej wykorzystujących energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100kW przy zachowaniu wymogów ustalonych planem oraz wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) Przebieg sieci infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjny. Szczegółowy przebieg sieci należy określać na etapie przygotowania inwestycji do realizacji.

## § 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – dla celów bytowych, usługowych i produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:
  - a) w oparciu o istniejące wodociągi komunalne zbiorcze i lokalne dla obsługi zabudowy (z ujęcia Leksandrówka II -U1 i Połomianka - U2 ze wspólna stacją uzdatniania "SUW" zlokalizowaną w rejonie ujęcia U1),
  - b) system indywidualny - poprzez studnie i ujęcia grawitacyjne (system uzupełniający),
  - c) wodociągi zagrodowe oraz indywidualne ujęcia wody dla obsługi zabudowy rozproszonej,
- 2) zaopatrzenie w wodę poszczególnych budynków powinno odbywać się poprzez budowę przyłączy wodociągowych do tych budynków od istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) sukcesywną wymianę sieci wodociągowej znajdującej się w złym stanie technicznym oraz bieżące remonty i naprawę tej sieci;
- 4) rozbudowę sieci wodociągowej oraz budowę przyłączy sieci wodociągowej w dostosowaniu do realizacji inwestycji gospodarczych i mieszkaniowo – usługowych;
- 5) dla terenów zabudowanych należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez istniejące hydranty przeciwpożarowe na wodociągach gminnych.

## § 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez sieci magistralne, wysokiego i średniego napięcia, stacje transformatorowe oraz sieci niskich napięć;
- 2) utrzymanie aktualnego przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV z możliwością przebudowy i rozbudowy, w tym dopuszcza się skablowanie sieci;
- 3) możliwość realizacji nowych stacji transformatorowych 15 kV;
- 4) przy rozbudowie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia obowiązuje uwzględnienie etapów realizacji zabudowy oraz przewidywanego poboru mocy oraz zachowanie wymaganych odległości od elementów zagospodarowania, wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) ograniczenia w użytkowaniu terenów w sąsiedztwie linii 110kV, 15kV opisane w §6;
- 6) zasadę lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględnienia zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

## § 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu gazowniczego** ustala się:

- 1) utrzymanie zasilania gminy w gaz poprzez:
  - a) gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 300 CN 6,3 MPa relacji Nowy Wiśnicz - Kopalnia Łąka,
  - b) stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup> Muchówka o wydajności 1600m<sup>3</sup>/h,
  - c) gazową sieć rozdzielczą średniego ciśnienia,
- 2) dla istniejących gazociągów, przy lokalizacji obiektów i dróg należy zachować odległości podstawowe – zgodnie z przepisami odrębnymi;

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci rozdzielczej, z zachowaniem wymaganych odległości od elementów zagospodarowania, wymaganych przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenów w sąsiedztwie sieci i urządzeń gazownictwa opisane w §6;
- 5) możliwość użytkowania rolniczego w obrębie stref technicznych od gazociągów.

#### § 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych** – kanalizacja sanitarna i deszczowa, ustala się:

- 1) utrzymanie indywidualnych i zbiorczych systemów kanalizacji odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 2) docelową adaptację, modernizację i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej zlewni pot. Leksandrówka z oczyszczalnią ścieków w Starym Wiśniczu;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych z poszczególnych budynków poprzez budowę przyłączy kanałowych od budynków do w/w istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej utrzymuje się istniejące systemy kanalizacyjne, zbiorniki wybieralne, indywidualne oczyszczalnie ścieków oraz dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji pod warunkiem wyposażenia ich w indywidualne, wysokosprawne urządzenia do oczyszczania ścieków (oczyszczalnie indywidualne, grupowe lub szczelne zbiorniki wybieralne);
- 5) odwodnienie dróg powiatowych KDG, KDZ winno odbywać się za pomocą systemu rowów otwartych, bądź innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego z dopuszczeniem zastosowania kanalizacji opadowej;
- 6) zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gleby.

#### § 16

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów ciepłowniczych** ustala się utrzymanie podstawowego systemu zaopatrzenia w energię ciepłą obszaru miasta i gminy:

- 1) indywidualny –w oparciu o ekologiczne źródła zasilania (dla pojedynczych obiektów),
- 2) poprzez kotłownie komunalne z ekologicznymi źródłami zasilania-

#### § 17

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów telekomunikacyjnych** ustala się:

- 1) utrzymanie podstawowego zbiorczego systemu zaopatrzenia obszaru miasta i gminy w usługi telekomunikacji poprzez sieci magistralne, rozdzielcze oraz przyłącza;
- 2) system rozbudowy usług telekomunikacyjnych poprzez modernizację, rozbudowę, względnie budowę nowych central i sieci abonenckich oraz sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych;
- 3) urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać jako wbudowane w budynki lub urządzenia wolnostojące o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym, harmonizującym z otaczającą zabudową; lokalizowanie urządzeń stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych niekolidujących z innymi ustaleniami planu.

#### § 18

W zakresie zasad **gospodarki odpadami** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego zorganizowanego, zbiorczego systemu gospodarki odpadami;
- 2) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić na zasadzie ich zbiórki i segregacji oraz wywozu na zbiorcze składowiska odpadów;
- 3) segregacja i gromadzenie odpadów powinno się odbywać w wydzielonych do tego miejscach i okresowo opróżnianych pojemnikach, usytuowanych na każdej posesji oraz poprzez zorganizowany wywóz na ustalone miejsca składowania lub utylizacji;

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- 4) gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z ustaleniami samorządowych aktów dotyczących gospodarki odpadami oraz z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 19**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami **1MN – 33MN**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN jest zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza, z możliwością wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu na cele usługowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
3. Dopuszcza się :
  - 1) lokalizację budynków usługowych dla usług nieuciążliwych o powierzchni użytkowej do 200m<sup>2</sup>;
  - 2) uprawy rolne, sady i ogrody przydomowe;
  - 3) lokalizację budynków na cele rzemiosła o powierzchni użytkowej do 200m<sup>2</sup>;
  - 4) lokalizację parkingów;
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 6) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 7) lokalizację placów zabaw;
  - 8) lokalizację parków i ogrodów tematycznych;
  - 9) zielen urządzoną i towarzyszącą.
4. Warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - 5) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych oraz budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość 7m,
    - b) w przypadku istniejącej zabudowy, której wysokość przekracza wielkości określone w pkt 5 lit.a , obowiązuje zakaz zwiększania wysokości zabudowy,
    - c) główne połacie dachów budynków mieszkalnych, usługowych oraz rzemiosła symetryczne dwu i wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°, z dopuszczeniem facjatek, lukarn, okien połaciowych i doświetleń,
    - d) dachy budynków innych niż wymienione w-pkt. 5 lit. c lub niemieszkalnych części budynków (garaży itp.) – dwu i wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci od 8° do 45°,
    - e) pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązów i szarości z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, materiałów dachówkopodobnych lub blach, kolorystyka elewacji jasna stonowana w odcieniach pastelowych,
    - f) maksymalna długość elewacji frontowej 16 m,

#### **§ 20**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonej symbolem **1MN-U**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN-U jest:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
3. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację i parkingów;
  - 2) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- 4) lokalizację placów zabaw;
  - 5) lokalizację parków i ogrodów tematycznych;
  - 6) zieleni urządzonej i towarzyszącej.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - 5) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych oraz budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość 7m,
    - b) w przypadku istniejącej zabudowy, której wysokość przekracza wielkości określone w pkt. 5 lit. a, obowiązuje zakaz zwiększania wysokości zabudowy,
    - c) główne połacie dachów budynków mieszkalnych, symetryczne dwu i wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°, z dopuszczeniem facjatek, lukarn, okien połaciowych i doświetleń,
    - d) główne połacie dachów budynków usługowych oraz rzemiosła symetryczne dwu i wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°, z dopuszczeniem facjatek, lukarn, okien połaciowych i doświetleń lub dachy płaskie o nachyleniu od 0° do 20° oraz dachy zielone (umożliwiające wegetację roślin, jako powierzchnie biologicznie czynne),
    - e) dachy budynków innych niż wymienione w pkt 5 lit. c i d lub niemieszkalnych części budynków (garaży itp.) – dwu i wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci od 8° do 45°,
    - f) pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązów i szarości z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, materiałów dachówkopodobnych lub blach, kolorystyka elewacji jasna, stonowana w odcieniach pastelowych,
    - g) maksymalna długość elewacji frontowej 16 m.

## § 21

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **1RM – 8RM**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów RM jest: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie, magazynowe służące produkcji rolniczej, itp.
3. Dopuszcza się:
  - 1) uprawy rolne, sady i ogrody przydomowe;
  - 2) lokalizację garaży i parkingów;
  - 3) drogi dojazdowe dla obsługi terenów rolnych;
  - 4) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 5) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 6) lokalizację placów zabaw;
  - 7) lokalizację parków i ogrodów tematycznych;
  - 8) zieleni urządzonej i towarzyszącej.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - 5) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych oraz budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość 8,5 m,

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- b) w przypadku istniejącej zabudowy, której wysokość przekracza wielkości określone w pkt. 5 lit. obowiązuje zakaz zwiększania wysokości zabudowy,
  - c) główne połacie dachów budynków mieszkalnych symetryczne dwu i wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°, z dopuszczeniem facjatek, lukarn, okien połaciowych i doświetleń oraz dachy zielone (umożliwiające wegetację roślin, jako powierzchnie biologicznie czynne),
  - d) dachy budynków innych niż mieszkalne, lub niemieszkalnych części budynków (garaży itp.) – dwu i wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci od 8° do 45°,
  - e) pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązów i szarości z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, materiałów dachówkopodobnych lub blach, kolorystyka elewacji jasna, stonowana w odcieniach pastelowych,
  - f) maksymalna długość elewacji frontowej 20 m.
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe pod warunkiem utrzymania funkcji zabudowy zagrodowej.

## § 22

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **1RM1 – 3RM1**.
5. Podstawowym przeznaczeniem terenów RM1 jest: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym budynki mieszkalne i gospodarcze, inwentarskie, magazynowe służące produkcji rolniczej, itp.
  2. Dopuszcza się:
    - 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących lub bliźniaczych
    - 2) uprawy rolne, sady i ogrody przydomowe;
    - 3) lokalizację garaży i parkingów;
    - 4) drogi dojazdowe dla obsługi terenów rolnych;
    - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
    - 6) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
    - 7) lokalizację placów zabaw;
    - 8) lokalizację parków i ogrodów tematycznych;
    - 9) zieleń urządzoną i towarzyszącą.
  3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
    - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
    - 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
    - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
    - 5) gabaryty obiektów:
      - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych oraz budynków garażowych i gospodarczych dla których ustala się maksymalną wysokość 8,5 m,
      - b) w przypadku istniejącej zabudowy, której wysokość przekracza wielkości określone w pkt. 5 lit. a obowiązuje zakaz zwiększenia wysokości zabudowy,
      - c) główne połacie dachów budynków mieszkalnych symetryczne dwu i wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°, z dopuszczeniem facjatek, lukarn, okien połaciowych i doświetleń i dachy zielone (umożliwiające wegetację roślin jako powierzchnie biologicznie czynne),
      - d) dachy budynków innych niż mieszkalne, lub niemieszkalnych części budynków (garaży itp.) – dwu i wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci od 8° do 45°,
      - e) pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązów i szarości z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, materiałów dachówkopodobnych lub blach, kolorystyka elewacji jasna, stonowana w odcieniach pastelowych,
      - f) maksymalna długość elewacji frontowej 20m,
  - 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe pod warunkiem utrzymania funkcji zabudowy zagrodowej.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016

## § 23

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **1U**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów U jest zabudowa usługowa.
3. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem zachowania proporcji, aby przeznaczenie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego lub 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
  - 2) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych;
  - 3) lokalizację budynków magazynowych;
  - 4) lokalizację budynków na cele rzemiosła;
  - 5) lokalizację garaży i parkingów;
  - 6) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 7) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 8) lokalizację placów zabaw;
  - 9) lokalizację parków i ogrodów tematycznych;
  - 10) zieleni urządzonej i towarzyszącej
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - 5) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m z za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych oraz budynków garażowych i gospodarczych dla których ustala się maksymalną wysokość 7m,
    - b) w przypadku istniejącej zabudowy, której wysokość przekracza wielkości określone w pkt. 5 lit. a, obowiązuje zakaz zwiększenia wysokości zabudowy,
    - c) główne połacie dachów budynków mieszkalnych symetryczne dwu i wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°, z dopuszczeniem facjatek, lukarn, okien połaciowych i doświetleń oraz dachy zielone (umożliwiające wegetację roślin jako powierzchnie biologicznie czynne),
    - d) dachy budynków innych niż wymienione w pkt. 5 lit. c lub niemieszkalnych części budynków (garaży itp.) – dwu i wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci od 0° do 45°.
    - e) pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązów i szarości z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, materiałów dachówkopodobnych lub blach, kolorystyka elewacji jasna, stonowana w odcieniach pastelowych,
    - f) , maksymalna długość elewacji frontowej 20 m,

## § 24

1. Wyznacza się tereny zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji oznaczone symbolem **1US**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów US są:
  - 1) budowle sportowe, rekreacyjne i turystyczne wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym;
  - 2) budynki kultury fizycznej wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym;
  - 3) urzędnia sportowe i rekreacyjne,
3. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację usług towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu takich jak gastronomia, handel;
  - 2) na terenach przybrzeżnych rzek i potoków wprowadzanie urządzeń tzw. rekreacji zielonej w tym: kąpieliska, plaże naturalne i urządzone, kempingi,
  - 3) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych oraz parkingów;
  - 4) pojedynczego obiektu mieszkalnego dla nadzoru;
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 6) lokalizację placów zabaw;

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016

- 7) lokalizację parków i ogrodów tematycznych;
- 8) zieleń urządzoną i towarzyszącą.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
  - 5) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m z za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych oraz budynków garażowych i gospodarczych dla których ustala się maksymalną wysokość 7m,
    - b) w przypadku istniejącej zabudowy, której wysokość przekracza wielkości określone w pkt. 5 lit. a, obowiązuje zakaz zwiększenia wysokości zabudowy,
    - c) dla budowli i budynków sportu i rekreacji dopuszcza się dowolne formy przekryć dachowych,
    - d) pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązów i szarości z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, materiałów dachówkopodobnych lub blach, kolorystyka elewacji jasna, stonowana w odcieniach pastelowych.

#### **§ 25**

1. Wyznacza się tereny leśne oznaczone symbolami **1ZL – 35ZL**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZL są lasy.
3. Dopuszcza się obiekty związane z gospodarką leśną, w tym: parkingi leśne i urządzenia turystyczne, oraz ciągi piesze, ścieżki i szlaki rowerowe po istniejących drogach leśnych.
4. Zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną.

#### **§ 26**

1. Wyznacza się tereny zalesień oznaczone symbolami **1ZLd – 4ZLd**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZLd są zalesienia.
3. Dopuszcza się drogi leśne i dukty, ścieżki piesze i rowerowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury służące turystyce i rekreacji, w tym: urządzenia do ćwiczeń sprawnościowych, punkty widokowe, miejsca wypoczynku wyposażone w ławki, kosze na śmieci, schrony, zadaszenia.
4. Zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną.

#### **§27**

1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone symbolami **1R – 21R**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów R są uprawy polowe i użytki zielone.
3. Dopuszcza się
  - 1) zabudowę zagrodową
  - 2) wody powierzchniowe;
  - 3) łąki i pastwiska
  - 4) lokalizację urządzeń melioracyjnych, drenaży oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych i ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych,
  - 5) drogi dojazdowe dla obsługi terenów rolnych;
  - 6) lokalizację parkingów;
  - 7) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 8) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 9) lokalizację placów zabaw;

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- 10) lokalizację parków i ogrodów tematycznych;
  - 11) zieleń urządzoną i towarzyszącą.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - 5) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych oraz budynków garażowych i gospodarczych dla których ustala się maksymalną wysokość 8,5 m,
    - b) w przypadku istniejącej zabudowy, której wysokość przekracza wielkości określone w pkt. 5 lit. a, roboty budowlane nie powinny prowadzić do zwiększenia wysokości zabudowy,
    - c) główne połacie dachów budynków mieszkalnych symetryczne dwu i wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°, z dopuszczeniem facjatek, lukarn, okien połaciowych i doświetleń,
    - d) dachy budynków innych niż mieszkalne, lub niemieszkalnych części budynków (garaży itp.) – dwu i wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci od 8° do 45°,
    - e) pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązów i szarości z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, materiałów dachówkopodobnych lub blach, kolorystyka elewacji jasna, stonowana w odcieniach pastelowych,
    - f) maksymalna długość elewacji frontowej 20 m,
  - 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe pod warunkiem zachowania funkcji zagrodowej.
  - 7) dopuszcza się zalesianie terenów, za wyjątkiem gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz gruntów pochodzenia organicznego;
  - 8) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych, za wyjątkiem gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz gruntów pochodzenia organicznego.

#### §28

4. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone symbolami **1RP – 2RP**.
5. Podstawowym przeznaczeniem terenów RP są uprawy polowe i użytki zielone.
6. Dopuszcza się
  - 1) wody powierzchniowe;
  - 2) łąki i pastwiska
  - 3) lokalizację urządzeń melioracyjnych, drenaży oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych i ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych,
  - 4) drogi dojazdowe dla obsługi terenów rolnych;
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury.
7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) dopuszcza się zalesianie terenów, za wyjątkiem gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz gruntów pochodzenia organicznego;
  - 3) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych, za wyjątkiem gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz gruntów pochodzenia organicznego.

#### §29

1. Wyznacza się tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk oznaczone symbolami **1RZ – 22RZ**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów RZ jest zieleń nieurządzona, zadrzewienia i zakrzewienia, biologiczne otuliny cieków wodnych.
3. Dopuszcza się:

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**

- 1) produkcję rolniczą ze wskazaniem wykorzystania terenów, jako trwałych użytków zielonych, dolesienia;
  - 2) drogi dojazdowe dla obsługi terenów rolnych;
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
- 1) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury służące turystyce i rekreacji, w tym: urządzenia do ćwiczeń sprawnościowych, punkty widokowe, miejsca wypoczynku wyposażone w ławki, kosze na śmieci, schrony, zadaszenia;
  - 2) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych, za wyjątkiem gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz gruntów pochodzenia organicznego;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków.

### §30

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami **1Ws – 2Ws**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów Ws są wody śródlądowe, wody otwarte, ciekły, zbiorniki wodne.
3. Dopuszcza się:
  - 1) zieleń nieurządzoną,
  - 2) urządzenia przeciwpowodziowe.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) nakaz zapewnienia dostępności do cieków w celu ich konserwacji i utrzymania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakaz zachowania koryt rzecznych w stanie naturalnym z dopuszczeniem zabezpieczenia i ukształtowania brzegów na odcinkach terenów potencjalnie zalewowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) zakaz prowadzenia wszelkich działań grożących degradacją cieków wodnych; za wyjątkiem działań ratowniczych;
  - 4) rewitalizację zdewastowanych odcinków koryt rzek i potoków.
  - 5) zakazuje się grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 2 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej;

### §31

1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej urządzeń wodociągowych oznaczone symbolami **1W – 2W**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów W są obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę, ujęcia wody i stacji uzdatniania.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu:
  - 1) stanowiących zaplecze techniczne jednostek;
  - 2) stanowiących zaplecze administracyjno – socjalne.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
  - 5) dopuszcza się modernizację, remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych oraz budynków garażowych i gospodarczych dla których ustala się maksymalną wysokość 6m,
  - 7) dachy dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu 8<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, kryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą;
  - 8) forma architektoniczna obiektów zgodnie z obowiązującą funkcją i wymaganiami technologicznymi;
  - 9) nakaz wyposażenia terenów w zieleń izolacyjną.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016

## § 32

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone symbolami **1KDG, 1KDZ, 1KDD – 5KDD, 1 KDW – 3KDW**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów komunikacji są drogi publiczne i wewnętrzne, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i funkcji drogi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
3. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - 2) lokalizację zieleni izolacyjnej i towarzyszącej, w postaci dekoracyjnych drzew i krzewów, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne,
  - 3) lokalizację nieograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
  - 4) do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg lub poszerzenia do docelowych parametrów dróg istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
4. Dla terenów komunikacji w odniesieniu do poszczególnych klas dróg ustala się:
  - 1) tereny dróg publicznych - wojewódzkich, klasy G (główne), oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDG:
    - a) parametry techniczno - użytkowe odpowiadające klasie drogi głównej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 25,0 m,
  - 2) tereny dróg publicznych - powiatowych, klasy Z (zbiorcze), oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ:
    - c) parametry techniczno - użytkowe odpowiadające klasie drogi zbiorczej,
    - d) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 20,0 m,
  - 3) tereny dróg publicznych gminnych - dojazdowych, klasy D (dojazdowe), oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD – 4KDD,
    - a) parametry techniczno - użytkowe odpowiadające klasie drogi dojazdowej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m,
  - 4) tereny dróg wewnętrznych KDW ( wewnętrzne), oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW – 3KDW - szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8,0 – 10,0 m.

## Rozdział IV

### Przepisy końcowe

## § 33

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w tytule wzrostu wartości nieruchomości objętych planem:

- 1) dla terenu MN, MNU, U w wysokości 30%;
- 2) dla terenu RM w wysokości 20%;
- 3) dla pozostałych terenów w wysokości 10%.

## § 34

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Wiśnicza.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 10.03-11.04.2016**