

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Raba Wyżna**  
**z dnia .....**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Raba Wyżna w gminie Raba Wyżna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130), Rada Gminy Raba Wyżna stwierdza, iż ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raba Wyżna zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/218/2013 Rady Gminy Raba Wyżna w dniu 21 marca 2013r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raba Wyżna zmienionego Uchwałą Nr IX/67/2015 Rady Gminy Raba Wyżna z dnia 30 czerwca 2015r.; i uchwała, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raba Wyżna, Rokiciny Podhalańskie, Sieniawa i Podsarnie w gminie Raba Wyżna, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/160/2004 Rady Gminy w Rabie Wyżnej z dnia 29 marca 2004r. (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 121, poz. 1591 z dnia 26 maja 2004r.), z późniejszymi zmianami; dla terenu **wsi Raba Wyżna**; zwaną w skrócie „zmianą planu” obejmującą obszary określone w Uchwale Nr LX/569/2023 Rady Gminy Raba Wyżna z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raba Wyżna w gminie Raba Wyżna.

**§ 2**

1. Ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały zawierają:
  - 1) przepisy ogólne określone w rozdziale 1 uchwały;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze zmiany planu określone w rozdziale 2 uchwały;
  - 3) przeznaczenie terenów, określone w rozdziale 3 uchwały;
  - 4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale 4 uchwały;
  - 5) przepisy końcowe określone w rozdziale 5 uchwały.
2. Częściami uchwały są:
  - 1) część graficzna obejmująca rysunki zmiany planu w skali 1:1000 określające granice obszarów zmiany planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów wraz z wyrysem ze studium; stanowiące załączniki od Nr 1 do Nr 12;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 13\*
  - 3) załącznik Nr 14\* określający sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
  - 4) załącznik Nr 15\*\* zawierający dane przestrzenne.

---

*załączniki Nr 13\* i 14\* - zostaną opracowane po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu*

*załącznik Nr 15\*\* zostanie opracowany na etapie przedłożenia projektu zmiany planu do uchwalenia*

### § 3

Ilekcioć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** - naleŹy przez to rozumieć niniejszą Uchwał Rady Gminy Raba WyŹna, chyba Źe z tekstu zmiany planu wynika inaczej;
- 2) **tekście zmiany planu** - naleŹy przez to rozumieć treść niniejszej uchwał;
- 3) **rysunkach zmiany planu** - naleŹy przez to rozumieć zaczniki od Nr 1 do Nr 12, do niniejszej uchwał;
- 4) **przepisach odrębnych** - naleŹy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa, w tym ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – naleŹy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego zmian planu, o okreslonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczony symbolami literowymi i numerami wyrbniajcymi go spośród innych teren;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – naleŹy przez to rozumieć sposób uŹytkowania lub zagospodarowania, który zosta ustalony zmian planu dla wyznaczonego terenu;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – naleŹy przez to rozumieć klas przeznaczenia terenu (okreslon zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz.U. z 2021r. poz. 2404), która zosta ustalona w zmianie planu jako jedyna lub przewaŹajca na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz której naleŹy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - naleŹy przez to rozumieć klas przeznaczenia terenu, (okreslon zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz.U. z 2021r. poz. 2404), inną niŹ klasa przeznaczenia podstawowego która uzupełnia przeznaczenie podstawowe, ustalenie przeznaczenia uzupełniającego nie jest w planie obligacyjne;
- 9) **przynaleŹnym zagospodarowaniu** - naleŹy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu, które wspomaga, dopełnia i wzbogaca przeznaczenia podstawowe i uzupełniające, umoŹliwiajc prawidłową obsug i funkcjonowanie terenu;
- 10) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – naleŹy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku zmiany planu wyznaczające granice teren o różnym przeznaczeniu lub o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – naleŹy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i opisaną w tekście zmiany planu, poza którą nie moŹna sytuować nowych lub rozbudowywanych budynk , w tym ich nadziemnych i podziemnych części;
- 12) **działce budowlanej** - naleŹy przez to rozumieć dziak zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** naleŹy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - naleŹy przez to rozumieć udział zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **wysokości zabudowy** – naleŹy przez to rozumieć parametr zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **nadziemnej intensywności zabudowy** - naleŹy przez to rozumieć wielkość zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **udziale powierzchni zabudowy** – w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **usługach nieucizliwych** - naleŹy przez to rozumieć działalność usługową, prowadzoną z zachowaniem procedur okreslonych w przepisach odrębnych, nie powodującą przekraczania standard jakości środowiska okreslonych w przepisach odrębnych, zwszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych;

- 19) **usługowej, produkcyjnej powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:2022 obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, produkcyjnej, to jest bez pomieszczeń pomocniczych, magazynowych, sanitarnych i gospodarczych;
- 20) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi terenu i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
- 21) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

## **Rozdział 1.** **PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 4**

1. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunkach zmiany planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu oraz na rysunkach zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Określone w § 2 ust.1 pkt 3 zasady przeznaczenia terenu obejmują:
  - 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt 7;
  - 2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt 8.
5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, przeznaczeniu uzupełniającym oraz przynależnym zagospodarowaniu.
6. Elementy oznaczone na rysunkach zmiany planu, stanowiące ustalenia zmiany planu to:
  - 1) granica obszaru objętego zmianą planem - stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, biegnącą po obrzeżu obszaru zmiany planu;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) symbole i nazwy terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
    - a) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) **MUW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
    - c) **U** - teren usług,
    - d) **U-P** - teren usług lub produkcji,
    - e) **U-PS-KO** - teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji,
    - f) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
    - g) **L** - teren lasów,
    - h) **KDG** - teren drogi głównej,
    - i) **KDL** - teren drogi lokalnej,
    - j) **KDD** - teren drogi dojazdowej.
7. Elementy oznaczone na rysunkach zmiany planu określone przepisami i decyzjami odrębnymi:
  - 1) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
  - 2) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
  - 3) granica obszarów zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
  - 4) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 439 - Zbiornik warstw Magura (Gorce);

- 5) Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu;
  - 6) teren ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w km 71+200 w Jordanowie, gmina Jordanów, powiat suski;
  - 7) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
8. Elementy informacyjne nie stanowiące ustaleń zmiany planu oznaczone na rysunkach zmiany planu:
- 1) linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV;
  - 2) linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV;
  - 3) planowana linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV;
  - 4) pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
  - 5) sieć gazowa średniego ciśnienia;
  - 6) strefy kontrolowane gazociągu.

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE ZMIANY PLANU**

#### **§ 5**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenów objętych zmianami planu nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. W obszarach objętych zmianami planu zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.
3. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej, – przez które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.
4. Wszystkie ciekі, w tym niewydzielone na rysunkach zmiany planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości przepływu wód w ciekach, w tym przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z prawem wodnym, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
5. W obszarach zmiany planu ustala się możliwość utrzymania sieci i urządzeń melioracyjnych w zakresie wynikającym z potrzeb, na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie. Przez utrzymanie należy rozumieć zapewnienie kontynuacji jej prawidłowego funkcjonowania, w taki sposób, aby realizacja inwestycji na terenach zmeliorowanych nie wpłynęła negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych.
6. W zakresie ochrony powietrza ustala się:
  - 1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
  - 2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych obiektów, dopuszcza się realizację indywidualnego sposobu zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
7. Ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

8. W obszarze zmiany planu zabrania się prowadzenia działalności usługowej, która dla terenów sąsiadujących wywołuje lub może wywoływać uciążliwości dla otoczenia, to jest takich, które mogą spowodować przekraczanie standardów jakości ustalonych dla środowiska, a zwłaszcza w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych.
9. W przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie realizacja ustaleń zmiany planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej.
10. Wskazuje się **obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)**. Niniejszą zmianą planu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznacza się nowych terenów budowlanych, jedynie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu z terenu usług komercyjnych na teren usług na obszarze wskazanym na załączniku Nr 8 oraz z terenu obiektów i urządzeń obsługi ruchu kołowego na teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji na obszarze wskazanym na załączniku Nr 9. Wszelka działalność inwestycyjna w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
11. Wskazuje się **obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)**. Niniejszą zmianą planu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznacza się nowych terenów budowlanych, jedynie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu z terenu usług komercyjnych na teren usług na obszarze wskazanym na załączniku Nr 8 oraz z terenu obiektów i urządzeń obsługi ruchu kołowego na teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji na obszarze wskazanym na załączniku Nr 9. Wszelka działalność inwestycyjna w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
12. Wskazuje się **obszary zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)**. Wszelka działalność inwestycyjna w obszarach zagrożenia powodziowego musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
13. Obszary objęte zmianą planu wskazane na załącznikach Nr 4, od Nr 6 do Nr 10, Nr 12 w całości oraz na załącznikach Nr 3, Nr 5 i Nr 11 w części; położone są w granicach **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 439 - Zbiornik warstw Magura (Gorce)**. W celu ochrony GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.
14. W celu ochrony szczególnych walorów przyrodniczych i kulturowych, w związku z położeniem obszarów zmiany planu wskazanych na załącznikach Nr 3, od Nr 6 do Nr 10, Nr 12 w **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** przy realizacji inwestycji należy przestrzegać zakazy, nakazy oraz zalecenia zawarte w Uchwale Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2020r. poz. 3482).
15. Obszary objęte zmianą planu (wskazany na załączniku Nr 1 oraz obszar po północnej stronie na załączniku Nr 3) położone są **w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w km 71+200 w Jordanowie, gmina Jordanów, powiat suski**; ustanowionym w drodze rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Nr 5/2014 z dnia 24 stycznia 2014r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w km 71+200 w Jordanowie, gmina Jordanów, powiat suski (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 452 z dnia 24.01.2014r.), z późn. zm. Wszelka działalność w obrębie tego terenu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
16. Zgodnie z przepisami odrębnymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania, w tym od istniejących i planowanych napowietrznych linii

elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia oznaczonych na rysunkach zmiany planu (oraz położonych poza obszarami zmian planu). Nakazy i zakazy dla zainwestowania w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne w zależności od rodzaju sieci lub urządzenia oraz zamiaru inwestycyjnego. Wszelka działalność budowlana w terenach objętych pasem technologicznym oznaczonym na rysunkach zmiany planu winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

17. Zgodnie z przepisami odrębnymi od sieci gazowych obowiązują ograniczenia dla zainwestowania, w tym od istniejących sieci gazowych średniego ciśnienia oznaczonych na rysunkach zmiany planu (oraz położonych poza obszarami zmian planu). Nakazy i zakazy dla zainwestowania w sąsiedztwie tych sieci określają przepisy odrębne. Wszelka działalność budowlana w strefach kontrolowanych gazociągu oznaczonych na rysunkach zmiany planu winna być zgodna z przepisami odrębnymi.
18. W zakresie ochrony przed hałasem należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami zmiany planu:
  - 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
  - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U, jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
  - 3) w terenach usług oznaczonym symbolem U jako tereny „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  - 4) w pozostałych terenach nie ustala się kategorii w tym zakresie.

## **§ 6**

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

1. W obszarze zmiany planu zgodnie z załącznikiem nr 1 do Zarządzenia Nr 3/2019 Wójta Gminy Raba Wyżna z dnia 4 stycznia 2019 r. występuje obiekt wpisane do gminnej ewidencji zabytków - dom parafialny (Raba Wyżna 33), data powstania 1 poł. XX w. Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlega ochronie. Ochrona polega na zachowaniu historycznej substancji zabytków, skali i formy architektonicznej, detalu architektonicznego i wykończenia materiałowego. Dopuszcza się remont tego obiektu, z zachowaniem zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu, wykończenia materiałowego lub detalu zidentyfikowanego w tym obiekcie. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie tego obiektu, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

## **§ 7**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie wraz z innymi elementami zagospodarowania muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo.
2. Istniejące budynki i inne istniejące obiekty dopuszcza się do utrzymania oraz ewentualnej rozbudowy pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale przy zachowaniu przepisów odrębnych.
3. Ustala się, iż minimalna szerokość dojazdu niewydzielonego wynosi 5m.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 1) dla nowych budynków zgodnie z rysunkami zmiany planu;
  - 2) istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, dopuszcza się do utrzymania, nadbudowy i ewentualnej rozbudowy pod warunkiem nie przybliżania się do drogi.
5. Lokalizacja zabudowy od granicy lasu (w tym położonego poza terenem opracowania) winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, w terenie usług, w terenie usług lub produkcji, w terenie usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji; wynosi 800m<sup>2</sup>.
7. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
8. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej zmianie planu, dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek. Nie dopuszcza się czasowego wykorzystywania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub ustalona w zmianie planu.
9. Ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.
10. Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Nakazuje się, w ramach realizacji nowych inwestycji a także przy eksploatacji i modernizacji istniejących, stosowanie rozwiązań zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami.
11. Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:
  - 1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
  - 2) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również związanych z gospodarką wodną oraz ochroną gruntów rolnych i leśnych;
  - 3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
  - 4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.

## **§ 8**

### **Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. W niniejszej zmianie planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; ale w sytuacji podjęcia działań w tym zakresie, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w terenach budowlanych:
  - 1) w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U, w terenie usług U, w terenie usług lub produkcji U-P, w terenie usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji U-PS-KO; minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: 800m<sup>2</sup>, a minimalna szerokość frontu tej działki wynosi: 18m;
  - 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi zapewniającej do niej dojazd winien być zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 90°;
  - 3) ustalone w pkt 1 - 2 parametry nie dotyczą działań prowadzonych w celu poprawy dostępności komunikacyjnej oraz lokalizacji obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, które można wyznaczyć odpowiednio do potrzeb.

## **Rozdział 3.**

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

## **§ 9**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami od **1MNW** do **9MNW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług handlu detalicznego,
- b) teren usług rzemieślniczych,
- c) teren usług gastronomii.

2. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, parkingi, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleni urządzoną, zieleni izolacyjną, sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,6;
- 2) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m, dopuszcza się, aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku o dachu płaskim 7 m,
  - b) dla budynków usługowych: o dachu stromym 9 m, o dachu płaskim 4,5 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat: o dachu stromym 6 m, o dachu płaskim 4 m,
  - d) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 12 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 50°,
  - b) dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 20° do 50°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
  - e) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy, lub powierzchnie biologicznie czynne;
- 7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
  - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
  - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany,
  - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertikalne ogrody);
- 8) liczba miejsc do parkowania:
  - a) w obrębie działki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
  - b) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej i usługowej oprócz minimum 1 miejsca przypadającego na jeden lokal mieszkalny należy dodatkowo przewidzieć minimum 1 miejsce do parkowania na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - c) w obrębie działki o wyłącznej funkcji usługowej należy przewidzieć minimum 1 miejsce na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,



- d) w obrębie działki o funkcji usługowej ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde (rozpoczęte) 10 miejsc,
  - e) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wbudowane w budynki lub podziemne.
- 9) warunkiem lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 1 pkt. 2 jest:
- a) realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - b) zachowanie proporcji, aby udział powierzchni zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie stanowił więcej niż 30% wielkości określającej maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

## § 10

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami od **1MNW-U** do **4MNW-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 2) przeznaczenie wykluczane:
    - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
    - b) teren usług kultu religijnego.
2. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, parkingi, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,8;
  - 2) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m, dopuszcza się, aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku o dachu płaskim 7 m,
    - b) dla budynków usługowych: o dachu stromym 12 m, o dachu płaskim 7 m,
    - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat: o dachu stromym 6 m, o dachu płaskim 4 m,
    - d) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 12 m;
  - 6) geometria dachów:
    - a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 50°,
    - b) dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
    - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 20° do 50°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
    - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
    - e) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy lub powierzchnie biologicznie czynne;
  - 7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
  - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany,
  - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertykalne ogrody);
- 8) liczba miejsc do parkowania:
- a) w obrębie działki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
  - b) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej i usługowej oprócz minimum 1 miejsca przypadającego na jeden lokal mieszkalny należy dodatkowo przewidzieć minimum 1 miejsce do parkowania na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - c) w obrębie działki o wyłącznej funkcji usługowej należy przewidzieć minimum 1 miejsce na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - d) w obrębie działki o funkcji usługowej ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde (rozpoczęte) 10 miejsc,
  - e) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wbudowane w budynki lub podziemne;
- 9) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

## §11

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami **1U** i **2U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające w terenie oznaczonym symbolem 2U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 3) przeznaczenie wykluczane w terenie 1U i 2U: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, parkingi, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W terenach usług ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,9;
  - 2) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków usługowych: o dachu stromym 12 m, o dachu płaskim 7 m,
    - b) dla budynków mieszkalnych: 10 m, dopuszcza się aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku o dachu płaskim 7 m,
    - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat: o dachu stromym 6 m, o dachu płaskim 4 m,
    - d) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 12 m;
  - 6) geometria dachów:
    - a) dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°, dopuszcza się możliwość realizacji

- dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
- b) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 50°,
  - c) dla budynków garaży, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 20° do 50°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
  - e) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy, lub powierzchnie biologiczne czynne;
- 7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
  - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany,
  - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertikalne ogrody);
- 8) liczba miejsc do parkowania:
- a) w obrębie działki o wyłącznej funkcji usługowej należy przewidzieć minimum 1 miejsce na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - b) w obrębie działki o funkcji usługowej i mieszkaniowej oprócz minimum 1 miejsca przypadającego na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej należy dodatkowo przewidzieć minimum 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny,
  - c) w obrębie działki o funkcji usługowej ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde (rozpoczęte) 10 miejsc,
  - d) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wbudowane w budynki lub podziemne;
- 9) warunkiem lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego w terenie 2U, wymienionego w ust. 1 pkt. 2 jest:
- a) realizacja pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla nadzoru lub opieki prowadzonej działalności usługowej,
  - b) zachowanie proporcji, aby udział powierzchni zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie stanowił więcej niż 30% wielkości określającej maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu usług.
- 10) W terenie 2U ustala się możliwość realizacji mieszkania dla nadzoru lub opieki prowadzonej działalności usługowej stanowiącego część budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego o powierzchni nie przekraczającej 250m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## § 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1U-P** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji;
  - 2) przeznaczenie wykluczone:
    - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
    - b) teren usług turystyki,
    - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
    - d) teren usług nauki,

- e) teren usług edukacji,
  - f) teren usług sportu i rekreacji,
  - g) teren usług kultury i rozrywki,
  - h) teren usług kultu religijnego,
  - i) teren przemysłu portowego.
2. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, parkingi, garaże, wiaty, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W terenach usług lub produkcji ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 1,0;
  - 2) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - 6) geometria dachów:
    - a) dla budynków dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich,
    - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
    - c) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy, parkingi lub powierzchnie biologicznie czynne;
  - 7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
    - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany,
    - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertykalne ogrody);
  - 8) liczba miejsc do parkowania:
    - a) minimum 1 miejsce na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej lub produkcyjnej powierzchni użytkowej, powiększone o 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - b) ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde (rozpoczęte) 10 miejsc,
    - c) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wbudowane w budynki, podziemne lub na dachach budynków.

### § 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1U-PS-KO** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji;
  - 2) przeznaczenie wykluczane:
    - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
    - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
    - c) teren usług nauki,
    - d) teren usług edukacji,
    - e) teren usług sportu i rekreacji,
    - f) teren usług kultury i rozrywki,

- g) teren usług kultu religijnego.
2. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, wiaty, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
  3. W terenach usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - 1) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 1,0;
    - 2) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01;
    - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
    - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
    - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
      - a) dla budynków: o dachu stromym 12 m, o dachu płaskim 9 m,
      - b) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 12 m;
    - 6) geometria dachów:
      - a) dla budynków dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich,
      - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
      - c) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy, parkingi lub powierzchnie biologicznie czynne;
    - 7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
      - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
      - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany,
      - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertikalne ogrody);
    - 8) liczba miejsc do parkowania:
      - a) minimum 1 miejsce na każde (rozpoczęte) 30m<sup>2</sup> usługowej lub produkcyjnej powierzchni użytkowej, powiększone o 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
      - b) ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde (rozpoczęte) 10 miejsc,
      - c) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wbudowane w budynki, podziemne lub na dachach budynków.

#### § 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, sieci, i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną.

#### § 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami **1L** i **2L** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej.
2. Zgodnie z rysunkiem zmiany planu ustala się liniami rozgraniczającymi obowiązującą szerokości terenu drogi głównej 1KDG, będące kontynuacją istniejącego układu drogowego (fragmentem drogi wojewódzkiej 958).
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych drogi z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: ciągi piesze, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe, miejsca parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacji, zieleń.

### § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.
2. Zgodnie z rysunkiem zmiany planu ustala się liniami rozgraniczającymi obowiązującą szerokości terenu drogi lokalnej 1KDL, będące kontynuacją istniejącego układu drogowego.
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych drogi z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: ciągi piesze, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe, miejsca parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacji, zieleń.

### § 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami od **1KDD do 11KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.
2. Zgodnie z rysunkami zmiany planu ustala się liniami rozgraniczającymi obowiązujące szerokości terenów dróg dojazdowych KDD, będących kontynuacją istniejącego lub projektowanego układu drogowego.
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych drogi z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: ciągi piesze, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe, miejsca parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacji, zieleń.

## Rozdział 4.

### ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### § 19

1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące we wszystkich obszarach objętych zmianą planu:
  - 1) należy zachować zasady uzbrojenia terenu obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej gminy, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego;
  - 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęte zmianą planu, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji, w tym zmianę przebiegu sieci zachowując warunki przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę w sposób zgodny z innymi ustaleniami zmiany planu, zachowując warunki przepisów odrębnych.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) możliwość wyposażenia terenów objętych zmianą planu w wodę poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej lokalnej lub z własnych ujęć (studni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie systemu odprowadzania ścieków sanitarnych i ścieków opadowych lub roztopowych ustala się:
  - 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę istniejącego sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz możliwość podłączenia się do zbiorczego systemu odprowadzania ścieków w sytuacji jego realizacji;
  - 2) dla nowo realizowanej zabudowy odprowadzenie ścieków sanitarnych winno nastąpić do sieci gminnego zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, zakończonej wysokosprawną oczyszczalnią ścieków, ale na okres przejściowy tj do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji lub na obszarach, gdzie gmina nie przewiduje budowy systemów kanalizacji sanitarnej, ustala się możliwość realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków przystosowanych do istniejących warunków gruntowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Ponadto poza obszarami podlegającymi szczególnej ochronie środowiska i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza terenami zalewowymi, ustala się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (stosownie do przepisów odrębnych);
  - 3) zasadę odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do wód powierzchniowych rowami istniejącymi lub realizowanymi w ramach budowy dróg dojazdowych;
  - 4) dla powierzchni szczelnych, w tym terenów dróg, zatok postojowych; o powierzchni powyżej 0,1 ha obowiązuje realizacja kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych na terenie użytkowanej posesji, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.
4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gazowniczego ustala się:
  - 1) zachowanie systemu zasilania w oparciu o istniejące stacje redukcyjne, położone poza obszarami objętymi zmianą planu oraz istniejący układ sieci gazowych, który tworzą gazociągi średniego i niskiego ciśnienia;
  - 2) zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców przez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej;
  - 3) dla sieci gazociągów przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejącej zasady ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz lokalne systemy grzewcze dla obsługi zespołów obiektów;
  - 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i przebudowy (w tym zmiany przebiegu);
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o istniejące i planowane sieci i stacje transformatorowe; lokalizacja i ilość dodatkowych linii i stacji SN/nN wynikać będzie z bilansu potrzeb;
  - 3) wskazuje się jako zasadę budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nN jako stacji napowietrznych lub wewnątrzowych;
  - 4) istniejące i planowane urządzenia i sieci elektroenergetyczne wymagają zachowania pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej ustala się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 20**

Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych zmianą planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz. 1130) w wysokości 20%.

### **§ 21**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach objętych zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego wsi Raba Wyżna, Rokiciny Podhalańskie, Sieniawa i Podsarnie w gminie Raba Wyżna, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/160/2004 Rady Gminy w Rabie Wyżnej z dnia 29 marca 2004r. (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 121, poz. 1591 z dnia 26 maja 2004r.) z późniejszymi zmianami.

### **§ 22**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raba Wyżna.

### **§ 23**

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

Przewodniczący Rady Gminy