UCHWAŁA NR LIV/367/14
RADY MIEJSKIEJ W RABCE-ZDROJU

z dnia 10 października 2014 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) – Rada Miejska w Rabce-Zdroju, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Rabka-Zdrój, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój, obejmujący obszar położony w granicach strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój, określonej w Statucie Uzdrowiska Rabka-Zdrój.

2. Ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1, wyrażone są w formie:

1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącego, jako Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, integralną część planu.

3. Jednocześnie z uchwaleniem niniejszego planu Rada Miejska w Rabce-Zdroju, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), rozstrzyga o sposobie:

1) rozpatrzenia uwag do projektu planu,

2) realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 1, zawarte są w Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały,

5. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 2, zawarte są w Załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

1) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju;

2) plan - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój, o którym mowa w § 1;

3) rysunek planu - rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2;

4) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.);

5) usługi publiczne – obiekty i urządzenia: urzędów organów władzy, administracji, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, nauki, kultury, kultu religijnego, ochrony zdrowia, przedszkoli, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obsługi pocztowej, telekomunikacyjnej, bankowej oraz inne o podobnym charakterze, a także obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;

6) usługi komercyjne – obiekty i urządzenia służące do świadczenia usług, w szczególności w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, usług turystyki, obiekty biurowe oraz inne o podobnym charakterze;

7) usługi turystyki - obiekty i urządzenia służące świadczeniu usług turystycznych, w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych;

8) działka budowlana - działkę budowlaną, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) strefa „A" - strefę ochronną „A" Uzdrowiska Rabka-Zdrój, określoną w Statucie Uzdrowiska Rabka-Zdrój przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/244/13 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 17 lipca 2013 r.,

10) wskaźniki zagospodarowania terenu – ustalone w planie, odrębnie dla wybranych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz powierzchni terenów zieleni,

11) powierzchnia całkowita zabudowy – sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;

12) wskaźnik intensywności zabudowy - parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,

13) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

14) wskaźnik powierzchni zabudowy – parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,

15) tereny biologicznie czynne - tereny z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, w szczególności jako trawniki lub kwietniki, a także stanowiące 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszej jednak niż 10 m2, oraz wodę powierzchniową na tych terenach

16) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,

17) tereny zieleni - powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową,

18) wskaźnik powierzchni terenu zieleni - parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu zieleni w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,

19) wysokość zabudowy - wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku lub budowli posiadającej dach (np. wiata) do najwyższego punktu przegrody zewnętrznej tego budynku lub budowli, tj.: dachu, ściany lub attyki, w zależności, który z tych elementów położony jest wyżej; poziom terenu przyległego do budynku ustala się jako średnią arytmetyczną wysokości najwyższej i najniższej projektowanego poziomu terenu (przy określaniu najniższej wysokości terenu przy budynku pomija się lokalne obniżenia na zjazdach do garaży, zejścia do pomieszczeń piwnicznych itp.);

20) linie rozgraniczające – wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,

21) linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczające graniczne usytuowanie rzutu budynku, który może pokrywać się z linią zabudowy lub być odsunięty w głąb terenu; poza linię zabudowy mogą wykraczać takie elementy budynku, jak okapy, gzymsy, balkony,

22) ogrodzenie pełne - mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20 % na każdy metr bieżący ogrodzenia,

23) wielkogabarytowe urządzenia reklamowe – elementy reklamowe i informacyjne, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach, w których:

   a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycji przekracza 3 m² lub

   b) wysokość przekracza 4 metry od poziomu terenu.

2. Przy podejmowaniu na podstawie planu rozstrzygnięć w sprawach związanych z zagospodarowaniem terenu, należy uwzględniać łącznie ustalenia tekstu planu, rysunku planu oraz wymagania wynikające z powszechnie obowiązujących aktów prawnych.

3. Inwestycje dopuszczone ustaleniami planu mogą być realizowane pod warunkiem uwzględnienia warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności przepisów dotyczących strefy „A" określonych w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 3.

1. Rysunek planu zawiera:

1) legendę oraz określenie skali rysunku planu;

2) oznaczenia:

a) granic obszaru objętego ustaleniami planu, tożsamych z granicami strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój,

b) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny,

c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

d) obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, a także oznaczenia o charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu,

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rabka-Zdrój.

2. Oznaczenia cyfrowo-literowe terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit b, zawierają w podanym poniżej porządku:

1) oznaczenie cyfrowe – indywidualny numer terenu o określonym przeznaczeniu, wyróżniający dany teren spośród innych terenów;

2) oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust. 3.

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania; tereny te wyodrębnione są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami (w nawiasach określono położenie odpowiednich regulacji w tekście planu):

1) „**MNW**" - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (§ 11);

2) „**MW**" - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 12);

3) „**MU**" - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (§ 13);

4) „**MUL**" - tereny zabudowy mieszkaniowej, lecznictwa uzdrowiskowego i turystyki (§ 14);

5) „**U**" - tereny usług (§ 15);

6) „**UP**" - tereny usług publicznych (§ 16);

7) „**UL**" - tereny lecznictwa uzdrowiskowego (§ 17);

8) „**ULT**" - tereny lecznictwa uzdrowiskowego i turystyki (§ 18);

9) „**ZPL1**", „**ZPL2**", „**ZPL3**", „**ZPL4**" - tereny zieleni uzdrowiskowej (§ 19, § 20, § 21, § 22);

10) „**ZPL2/ZZ**" - tereny zieleni uzdrowiskowej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (§ 20);

11) „**ZP**" - tereny zieleni urządzonej (§ 23);

12) „**ZP/ZZ**" - tereny zieleni urządzonej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (§ 23);

13) „**KD-Z**", „**KD-L**", „**KD-D**", „**KDW**" - tereny komunikacji: dróg publicznych, dróg wewnętrznych (§ 24);

14) „**KD-L/ZZ**”, „**KD-D/ZZ**”, „**KDW/ZZ**” - tereny komunikacji: dróg publicznych, dróg wewnętrznych położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (§ 24);

15) „**W**”, „**WL**”, „**G**” – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ujęć wód leczniczych, zaopatrzenia w gaz (§ 25);

16) „**ZL**” - tereny lasów, zadrzewień i użytków zielonych (§ 26);

17) „**ZWS**” - tereny zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych (§ 27).

4. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej obszarów, stref i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, lit. d:

1) pomniki przyrody:

a) grupa drzew (2 biogrupy modrzewi) – w parku zdrojowym przy ul. Orkana (nr rej. 237),

b) dąb szypułkowy – obok źródła „Krakus” (nr rej. 252),

2) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej ustanowione w decyzjach o wpisaniu do rejestru zabytków:

a) willa „Anioł” przy ul. Parkowej 5 (A-205),

b) willa „Pod Gwiazdą” przy ul. Parkowej 1 (A-213),

c) willa „Pod Trzema Różami” przy ul. Orkana 30 wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej (A-727),

d) willa „Luboń” przy ul. Orkana 32 (A-728),

e) willa „Pod Orłem” przy ul. Orkana 34 (A-729),

f) willa „Józef” przy ul. Orkana 28 (A-741),

g) willa „Antonina” przy ul. Nowy Świat 7 (A-830),

h) willa „Liliana” przy ul. Nowy Świat 1 (A-831),

i) willa „Krzywoń” przy ul. Parkowej 3 (A-832),

j) willa „Warszawianka” przy ul. Orkana 47 (A-833),

3) obiekty zabytkowe objęte gminną ewidencją zabytków (w granicach strefy „A” – 64 obiekty) wraz z ich numeracją zgodną z gminną ewidencją zabytków prowadzoną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

4) granice stref ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz częściowej ochrony konserwatorskiej, wyznaczone ustaleniami planu,

5) granice obszaru oraz terenu górniczego wód leczniczych,

6) ujęcia wód leczniczych oraz strefa przyodwiertowa od ujęcia IG-2,

7) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oparte o zasięg zalewów wodami potoków Poniczanka i Słonka o prawdopodobieństwie przewyższenia p=1%, wyznaczone na podstawie opracowania pn. *„Wyznaczanie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Raby, jako integralnego elementu studium ochrony przeciwpowodziowej”*, sporządzonego przez Dyrektora RZGW w Krakowie,

8) osuwiska aktywne okresowo, osuwiska nieaktywne oraz tereny zagrożone ruchami masowymi – wg danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej „SOPO”,

9) strefy wymaganych minimalnych odległości od cmentarzy – 50 m i 150 m od granicy cmentarza.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Jako zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) utrzymanie i ochronę walorów historycznych i charakterystycznych cech układu urbanistycznego uzdrowiskowej części miasta z parkiem zdrojowym, z jego harmonijnym ukształtowaniem, przy zachowaniu spójności zabudowy istniejącej i projektowanej w zakresie skali, formy i gabarytów,

2) kształtowanie wysokich standardów środowiskowych i przestrzennych obszaru strefy „A" skupiającej funkcje uzdrowiskowe, zapewniających optymalne warunki dla prowadzenia i rozwijania lecznictwa uzdrowiskowego,

3) integracja funkcjonalno-przestrzenna obszaru strefy „A", ukierunkowana na uzyskanie:

a) wysokiej jakości zespołów uzdrowiskowych w oparciu o istniejące zakłady lecznictwa uzdrowiskowego oraz o tereny rezerwowane dla tej funkcji,

b) spójnego systemu zieleni uzdrowiskowej,

c) wysokiej jakości przestrzeni miejskiej, atrakcyjnej dla kuracjuszy i wczasowiczów, koncentrującej - w rejonie ul. Jana Pawła II - funkcje wypoczynku, usług i mieszkalnictwa oraz integrującej główne dwa zespoły lecznictwa uzdrowiskowego,

4) kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni o charakterze łączącym cechy uzdrowiskowe i ogólnomiejskie, w szczególności kształtowanie otoczenia ulicy Orkana przy zapewnieniu ochrony historycznego charakteru tego ciągu jako osi łączącej dawne centrum wsi Rabka z zespołem uzdrowiskowym,

5) wprowadzanie – we wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy – zieleni urządzonej i obiektów małej architektury.

2. Jako obowiązujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) szczególnie staranne kształtowanie obszarów przestrzeni publicznej, do których zalicza się:

a) drogi i place publiczne, ogólnodostępne drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe,

b) zespoły zieleni parkowej, w tym Park Zdrojowy, inne tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji, bulwary Słonki i Poniczanki,

c) tereny usług publicznych (oświaty, administracji, zdrowia, kultury itp.),

2) wyposażanie przestrzeni publicznych w zieleń urządzoną i elementy małej architektury,

3) wykształcenie systemu powiązań pomiędzy parkiem zdrojowym i zespołami sanatoryjnymi z terenami otwartymi położonymi poza zespołem uzdrowiskowym,

4) dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej znaków, tablic i zwiastunów stanowiących informację turystyczną.

3. Nośniki reklamowe mogą być lokalizowane z uwzględnieniem wymagań określonych w Statucie Uzdrowiska Rabka-Zdrój oraz przy zachowaniu poniższych zasad:

1) zakazuje się lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,

2) dopuszcza się rozmieszczenie znaków i szyldów na budynkach mieszczących działalność, której te znaki lub szyldy dotyczą, na bramie wejściowej lub w obrębie działki będącej miejscem tej działalności,

3) nie dopuszcza się sytuowania nośników reklamowych w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic oraz w obszarach przestrzeni publicznej.

4. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz i ciepło, telekomunikacji,

2) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, szlaków turystycznych, pieszych, rowerowych, narciarskich i konnych,

3) wiercenia wykonywane w celu zaopatrzenia w wodę oraz dla ujmowania solanek, wód leczniczych lub termalnych wraz z realizacją niezbędnej infrastruktury.

5. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 3 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów odrębnych.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; wykluczenie powyższe nie dotyczy:

1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

2) przedsięwzięć z związanych z poszukiwaniem i pozyskiwaniem wód leczniczych,

3) przedsięwzięć związanych z obsługą funkcji uzdrowiskowych, w tym służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska,

4) obiektów z zakresu usług turystyki, sportu, ochrony zdrowia.

2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych na obszarze całej gminy ustala się:

1) zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomu wodonośnego oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi,

2) ochronę przed zainwestowaniem terenów obudowy biologicznej cieków, z wyłączeniem niezbędnych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową,

3) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, inwestycji lokalizowanych w pobliżu cieków naturalnych oraz na ciekach naturalnych, a także na terenach zmeliorowanych, należy uwzględnić wymogi ochrony tych cieków, urządzeń i terenów wynikające z przepisów odrębnych oraz warunki określone przez ich zarządców na podstawie przepisów odrębnych.

3. W zagospodarowaniu terenów, na których występują cieki wodne, należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z obecności cieków; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwia:

1) racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, oparte na korzystnym ekologicznie i gospodarczo zagospodarowaniu zlewni rzek, a także ochrony przeciwpowodziowej i związanej z nią poprawy regulacji cieków i rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej,

2) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w szczególności w miejscach przejść infrastrukturą w tym drogową i kolejową nad ciekami,

3) właściwe wykonywanie praw właścicielskich w stosunku do wód publicznych, stosownie do przepisów odrębnych.

4. Wzdłuż cieków wodnych (potoków oraz innych wód płynących naturalnymi korytami w sposób ciągły) należy, z wyłączeniem istniejącej zabudowy, utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej, wolne od zainwestowania kubaturowego, w celu:

1) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,

2) umożliwienia administratorom cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków,

3) zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów,

4) utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych,

5) ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.

5. Zagospodarowanie wód opadowych winno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych, zwłaszcza z terenów usługowych, dróg, parkingów. Dopuszcza się możliwość realizacji systemów odprowadzających wody opadowe z terenów zabudowanych (kanalizacja opadowa, rowy odwadniające); dopuszcza się ponadto stosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych, które odprowadzają wody opadowe przez infiltrację do gruntu.

6. Zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie niezbędnym dla właściwego usytuowania obiektów budowlanych oraz z wyjątkiem działań realizowanych przez uprawnione podmioty w zakresie gospodarki wodnej; w szczególności zabrania się zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.

6. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem ustala się, że:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „UL”, „ULT”, „ZPL1”, „ZPL2”, „ZPL2/ZZ”, „ZPL3”, „ZPL4” zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych na cele uzdrowiskowe”,

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „MNW” i „MW” przyporządkowuje się do rodzaju terenów „przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”,

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „MU”, i „MUL” zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe”,

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „UP” zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”,

5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „ZP” - zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

7. Działania inwestycyjne w sąsiedztwie pomników przyrody powinny być prowadzone w sposób niezagrażający obiektom chronionym oraz ich ekspozycji z uwzględnieniem przepisów o ochronie przyrody; w szczególności zakazuje się: niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkadzania i zanieczyszczania gleby, dokonywania zmian stosunków wodnych, umieszczania tablic reklamowych.

8. Na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się, z zastrzeżeniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych, prowadzenie prac poszukiwawczych wód leczniczych i wód termalnych oraz realizacji infrastruktury związanej z eksploatacją tych wód.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W planie uwzględnia się wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony zabytków oraz określa się warunki ochrony dla:

1) obiektów objętych wpisem do rejestru zabytków, w tym dla stref ochrony konserwatorskiej ustanowionych w decyzjach o wpisaniu do rejestru zabytków,

2) obiektów zabytkowych objętych gminną ewidencją zabytków,

3) wyznaczonych ustaleniami planu stref ochrony konserwatorskiej.

2. Wszelkie działania przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich otoczeniu mogą być podejmowane wyłącznie przy zachowaniu zasad określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przy sytuowaniu nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględniać nadrzędność ochrony tych obiektów.

3. W odniesieniu do obiektów zabytkowych objętych gminną ewidencją zabytków ustala się:

1) ochronę przed dokonywaniem zmian prowadzących do zatarcia cech charakterystycznych obiektu oraz właściwej jego ekspozycji,

2) nakaz utrzymania i konserwacji obiektów zabytkowych stosownie do wymogów przepisów szczególnych,

3) zakaz podejmowania działań, które mogłyby przyczynić się do zniszczenia lub pogorszenia stanu zabytku, w tym pogarszających warunki jego ekspozycji,

4) w przypadku dokonywania ingerencji w obiekt objęty gminną ewidencją zabytków należy uwzględniać przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Zasady ochrony, o których mowa w ust. 3, należy stosować także do obiektów, które zostały objęte gminną ewidencją zabytków po uchwaleniu planu i nie są uwidocznione na rysunku planu; ww. zasad nie stosuje się w przypadku wyłączenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków.

5. Ustanawia się ochronę obszarów o najwyższych walorach kulturowych poprzez utworzenie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz częściowej ochrony konserwatorskiej wyznaczonych na rysunku planu, dla której ustala się warunki zagospodarowania:

1) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – nakazy:

a) zachowania historycznie ukształtowanego układu przestrzennego i jego elementów o wartościach kulturowych – w drodze ich konserwowania i rewaloryzowania,

b) ochrony poszczególnych obiektów o walorach zabytkowych, z możliwością przeprowadzania remontów oraz dostosowania standardów użytkowych tych obiektów do współczesnych potrzeb, pod warunkiem ochrony wartości zabytkowych, innych robót budowlanych (przebudowa, rozbudowa), z ewentualnymi zmianami funkcji tych obiektów,

c) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,

2) w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej – nakazy jak dla strefy ścisłej, obowiązujące w odniesieniu do obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem,

3) wszelkie działania prowadzone w obrębie stref ochrony konserwatorskiej powinny uwzględniać pierwszeństwo wymogów konserwatorskich związanych z zachowaniem, ochroną i rewaloryzacją obiektów bądź zespołów zabytkowych oraz zapewnienia optymalnych warunków ich ekspozycji.

§ 7.

Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu

1. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego określają przepisy rozdziału 3, dla poszczególnych terenów o ustalonym przeznaczeniu,

2) wskaźnik powierzchni terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 65 %, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej,

3) wskaźniki zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1 i 2, stosuje się do obiektów nowo realizowanych, a także, z zastrzeżeniem pkt 4, w przypadku rozbudowy obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu zagospodarowania działki zabudowanej,

4) jeżeli w istniejącym stanie zagospodarowania nie są zachowane wymagania w zakresie co najmniej jednego z ustalonych planem wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się działania inwestycyjne przy których wskaźniki te są utrzymane na poziomie dotychczasowym, ponadto, w przypadkach wymienionych poniżej, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy:

a) w zakładach lecznictwa uzdrowiskowego oraz w usługach publicznych stanowiących inwestycję celu publicznego – jeżeli rozbudowa lub realizacja nowych obiektów jest niezbędna dla dochowania wymaganych standardów funkcjonowania obiektów oraz poprawie jakości funkcji uzdrowiskowych; zwiększenie powierzchni zabudowy powinno być realizowane z założeniem możliwie najmniejszej ingerencji w istniejący na działce zasób powierzchni terenów zieleni, np. poprzez usytuowanie miejsc postojowych pod budynkiem, likwidację innych powierzchni utwardzonych itp.,

b) w innych obiektach - jeżeli zwiększenie powierzchni zabudowy wynika z konieczności dostosowania budynku do obowiązujących warunków technicznych i tylko w tym zakresie, w jakim jest to niezbędne dla dalszego użytkowania obiektu; zwiększenie powierzchni zabudowy powinno, stosownie do możliwości, być realizowane w taki sposób, aby istniejący na działce zasób powierzchni terenów zieleni nie był uszczuplony.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji budynków względem linii zabudowy:

1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4, lit. b i c,

2) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi, tzn. wyznaczającymi graniczne usytuowanie obrysu rzutu budynku, który może pokrywać się z linią zabudowy lub być odsunięty w głąb terenu,

3) w przypadkach, gdy rysunek planu nie określa położenia linii zabudowy, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg, przy czym lokalizowany budynek nie może wykraczać poza linię rozgraniczającą tereny przeznaczone pod zabudowę od terenów komunikacji oraz nie może być lokalizowany w odległości mniejszej

niż 4 metry od granicy z działką drogową; jeżeli lokalizowany budynek uzupełnia istniejący układ zabudowy o wyraźnie ukształtowanej linii zabudowy – dopuszcza się kontynuację tej linii,

4) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych:

   a) lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,

   b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym wyklucza się rozbudowę w kierunku terenów komunikacji,

   c) lokalizację nowych budynków – wyłącznie w sytuacjach, gdy nowy budynek położony jest pomiędzy sąsiadującymi obustronnie budynkami istniejącymi, wykraczającymi poza linię zabudowy; w takim przypadku dopuszcza lokalizację w nawiązaniu do tego z budynków istniejących, który położony jest w większej odległości od drogi,

5) regulacje dotyczące budynków istniejących, położonych w obrębie terenów komunikacji, określone są w § 26, w rozdziale 3.

3. Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania nowej zabudowy:

1) forma architektoniczna budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do uwarunkowań miejscowych, w szczególności do lokalnych tradycji budownictwa regionalnego a także do historycznych wzorców architektury uzdrowiskowej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych tradycyjnych lub innych o wyglądzie plastycznym nawiązującym do materiału tradycyjnego,

2) obowiązuje stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, dwu- lub wielospadowych, z dopuszczeniem przyczółków i naczółków, z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych, wynoszącym od 35^{O} do 45^{O}; okap powinien być wysunięty na odległość co najmniej 0,6 m od lica budynku;

3) zalecane pokrycia dachu: dachówka lub elementy o fakturze dachówek, blacha stalowa gładka układana w arkuszach, blacha gontopodobna; kolorystyka dachów: kolory ciemne: czerwień, brąz, zieleń,

4) zalecana jest jednorodność form dachów w obrębie jednego budynku; nad przybudówkami lub częściami budynków o wysokości mniejszej niż wysokość głównej bryły budynku dopuszcza się dachy pulpitowe (kąt nachylenia dachu przybudówki może być mniejszy od kąta nachylenia połaci głównych, jednak nie mniejszy niż 15^{O}) lub tarasy,

5) w obiektach gospodarczych, magazynowych, a także w obiektach użyteczności publicznej, w których ze względów funkcjonalnych konieczne jest zastosowanie dachu o rozpiętości przekraczającej 16,0 metrów (np. obiekty sportowe), dopuszcza się inne niż wymienione w pkt 4 rozwiązania formy dachu, w tym zmniejszenie nachylenia połaci dachowych, jednak do nie mniej niż 15^{O},

6) lukarny - zalecana jednolita forma lukarn w obrębie jednego budynku, ich łączna długość mierzona na elewacji nie może przekraczać 1/2 długości elewacji kalenicowej; dachy lukarn nie mogą się łączyć; wyklucza się lukarny przekryte dachem jednospadowym (pulpitowym) lub płaskim; dopuszcza się lukarny łukowe typu „wole oko”,

7) w obrębie istniejących zespołów sanatoryjno-szpitalnych, dopuszcza się nawiązanie do modernistycznych form architektury uzdrowiskowej, w zakresie formy i gabarytu obiektów, w tym w szczególności stosowanie dachów płaskich,

8) jeżeli w ustaleniach zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie ustalono inaczej, stosuje się następujące wymagania dotyczące gabarytów budynków:

   a) wysokość budynków w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej ogranicza się do 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. e, ,

   b) wysokość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, budynków mieszkaniowo-usługowych lokalizowanych w terenach o przeznaczeniu dopuszczającym zabudowę wielorodzinną oraz budynków usługowych, ogranicza się do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wysokość budynków usługowych służących realizacji celu publicznego (jak szkoły, szpitale), budynków lecznictwa uzdrowiskowego (jak sanatoria, szpitale uzdrowiskowe) oraz budynków o funkcji usług turystyki (jak pensjonaty, hotele, motele, domy wypoczynkowe) ogranicza się do 14,0 m; dopuszcza się przekroczenie w/w gabarytu w obiektach sportowych oraz w obiektach sakralnych,

d) wysokość pozostałych budynków ogranicza się do 6,0 m,

9) formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji lokalnej; zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych,

10) ogrodzenia nieruchomości powinny być lokalizowane poza wyznaczonymi w planie liniami rozgraniczającymi dróg i ulic; dopuszcza się inne rozwiązanie w przypadku nawiązania do linii istniejących ogrodzeń sąsiednich, o ile stosowną zgodę wyrazi zarządca drogi w oparciu o przepisy odrębne; w przypadku dojazdów nie wyznaczonych w planie dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 3 m od osi ciągu dojazdowego,

11) we wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy należy, przy zagospodarowaniu działki, wprowadzać zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury,

12) ustala się gabaryty obiektów małej architektury: wysokość – nie więcej niż 4,0 m; powierzchnia terenu wyznaczona przez zewnętrzny obrysu rzutu obiektu – nie więcej niż 30 m^2.

4. Ustala się zasady kształtowania formy architektonicznej w przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:

1) przy przebudowie dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego gabarytu i formy budynku istniejącego, z obowiązkiem uwzględnienia przepisu ust. 3 pkt 1,

2) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone w ust. 3, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania w/w zasad (np. w zakresie regulacji ust. 3 pkt 8),

3) przy nadbudowie dopuszcza się przekroczenie ustalonej w ust. 3, pkt 8 dopuszczalnej wysokości budynku w przypadkach, gdy przekroczenie wynika z dostosowania formy dachu do warunków określonych w ust. 3 pkt. 2, (np. przy zastąpieniu dachu płaskiego dachem stromym),

4) w obrębie istniejących zespołów sanatoryjno-szpitalnych, dopuszcza się nawiązanie do istniejących form architektury uzdrowiskowej, w zakresie formy i gabarytu obiektów, w tym w szczególności: stosowanie dachów płaskich oraz dopuszczenie wysokości budynków do 18,0 metrów, jednakże nie więcej niż w budynkach istniejących w obrębie danego zakładu lecznictwa uzdrowiskowego lub szpitala.

5. W przypadkach, gdy istniejący sposób zabudowy lub zagospodarowania terenu uzasadnia kształtowanie formy architektonicznej budynku w sposób odmienny od ustalonego w ust. 3 i 4, w szczególności w sytuacji: przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dobudowy do obiektu istniejącego, odbudowy obiektu, a także w związku z koniecznością uwzględnienia cech regionalnych, względów zabytkowych lub specyfiki miejsca bądź charakteru obiektu, w tym np. nawiązania do historycznych wzorców architektury uzdrowiskowej - dopuszcza się możliwość niezastosowania niektórych z zasad określonych w ust. 3 i 4, lecz tylko w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla uwzględnienia istniejących uwarunkowań architektonicznych, konserwatorskich lub funkcjonalno-przestrzennych.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowo projektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego w ilości nie mniejszej niż:

1) w zabudowie jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na działce,

2) w zabudowie wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,

3) dla obiektów pensjonatowych i usług turystyki – 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny

4) dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

5) dla obiektów lecznictwa uzdrowiskowego - 1 miejsce postojowe na 20 miejsc w obiekcie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych ograniczających wielkość parkingów.

7. Obowiązek zapewnienia niezbędnego programu parkingowego na zasadach określonych w ust. 6 dotyczy także inwestycji usługowych realizowanych poprzez zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów.

8. Przy realizacji miejsc postojowych należy zapewnić niezbędną ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi na powierzchni terenu lub jako miejsca wbudowane.

§ 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Ustala się zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych ustaleniami planu:

1) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

2) podział nieruchomości powinien zapewniać:

   a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania,

   b) dostęp nowo powstających działek do drogi publicznej odpowiadający wymaganiom określonym w przepisach odrębnych: poprzez bezpośredni zjazd lub poprzez drogę wewnętrzną; sposób podłączenia działek do drogi publicznej poprzez zjazd bezpośredni określa, stosownie do przepisów o drogach publicznych, właściwy zarządca drogi; zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności drogowych dopuszcza się jedynie w przypadku wydzielenia z nieruchomości pojedynczej działki budowlanej,

   c) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,

   d) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej,

3) o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, ustala się minimalne wielkości nowo wydzielanych działek w terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy:

   a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej położonej w granicach strefy „A” powinna wynosić nie mniej niż 0,25 ha,

   b) o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, szerokość frontu działki budowlanej (w przypadku działki o nieregularnym kształcie mierzona w miejscu planowanej lokalizacji budynku) powinna wynosić co najmniej:

   - 20 oraz 16 metrów dla działek w zabudowie jednorodzinnej odpowiednio: wolnostojącej oraz bliźniaczej,

   - 30 metrów dla działek pod zabudowę pensjonatową,

   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być równy lub zbliżony do kąta prostego, o ile szczególne warunki (jak np. kształt, położenie względem drogi, zainwestowanie itp.) nie narzucają innego układu,

4) dopuszcza się inny, niż określony w pkt 3, sposób podziału działki:

   a) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

   b) jeżeli podział służy uzyskaniu działki budowlanej z połączenia kilku nieruchomości, których wyjściowe parametry nie odpowiadają wymaganiom pkt 3.

   c) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.),

5) jeżeli w projekcie podziału nieruchomości przewidziano wydzielenie działki pod drogę, której nie wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jej szerokość powinna wynosić co najmniej 5 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie w/w szerokości lub gdy droga zapewnia dojazd do nie więcej niż trzech działek w zabudowie jednorodzinnej; szerokość działki wydzielanej pod drogę winna zapewniać możliwość dojazdu i dojścia zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego,

6) nie przewiduje się obowiązku dokonywania scalania i podziału nieruchomości.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z przepisów odrębnych, a także warunki tymczasowego zagospodarowania

1. W planie uwzględnia się wymogi wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych oraz określa się warunki zagospodarowania dla:

1) ustanowionego obszaru i terenu górniczego wód leczniczych „Rabka-Zdrój”,

2) ujęć wód leczniczych.

2. W zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszaru i terenu górniczego wód leczniczych „Rabka-Zdrój” należy uwzględniać warunki wynikające z przepisów odrębnych.

3. W obrębie całego terenu górniczego dopuszcza się możliwość eksploatacji wód leczniczych, w tym możliwość poszukiwania i lokalizacji nowych odwiertów i ujęć wód leczniczych oraz wód termalnych, a także realizacji uzbrojenia technicznego ujęć (m.in. zbiorników przyodwiertowych, linii transportu wód leczniczych poprzez rurociągi technologiczne) na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Na rysunku planu wskazuje się położenie istniejących ujęć wód leczniczych:

1) otwór Bolesław,

2) otwór Helena,

3) otwór Krakus,

4) otwór Rafaela,

5) otwór Rabka-18,

6) otwór Rabka IG-2,

7) otwór Warzelnia.

5. W strefie przyodwiertowej ujęcia Rabka IG-2 zakazuje się realizacji obiektów innych niż służących do wydobycia wód leczniczych, w odległości mniejszej niż 50 metrów od istniejącego ujęcia IG-2. Strefę przyodwiertową wskazuje się na rysunku planu.

6. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić możliwość występowania metanu w powietrzu glebowym i w razie stwierdzenia jego występowania stosować rozwiązania zgodne z obowiązującymi przepisami.

7. W planie określa się obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na podstawie sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie opracowania pn. *„Wyznaczanie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Raby, jako integralny element studium ochrony przeciwpowodziowej”*.

8. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią; realizacja działań objętych zakazami może być dopuszczona wyłącznie w drodze decyzji dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią.

9. W uwzględnieniu uwarunkowań wynikających ze stwierdzonych zagrożeń powodziowych ustala się następujące zasady zagospodarowania obszarów położonych w zasięgu ww. zagrożeń:

1) zagospodarowanie terenu, w tym zmiana ukształtowania terenu lub lokalizacja obiektów budowlanych nie powinno utrudniać spływu wód powodziowych,

2) obiekty kubaturowe powinny być lokalizowane poza zasięgiem wód powodziowych; w przypadkach, gdy ustalenia planu dopuszczają możliwość lokalizacji budynków w strefach zagrożeń powodziowych, należy zastosować rozwiązania zabezpieczające przed skutkami działania wód powodziowych, stosownie do skali występujących zagrożeń,

3) w przypadku sporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej studium ochrony przeciwpowodziowej, o którym mowa w ustawie Prawo wodne, przy określaniu skali zagrożenia powodziowego należy uwzględniać ustalenia ww. studium.

10. Na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej „SOPO” wskazuje się na rysunku planu i określa warunki zagospodarowania:

1) osuwisk aktywnych okresowo,

2) osuwisk nieaktywnych,

3) terenów zagrożonych ruchami masowymi.

11. Wykonywanie robót ziemnych oraz realizacja obiektów budowlanych w terenach, o których mowa w ust. 10, jest dopuszczalne na podstawie sporządzonej zgodnie z przepisami odrębnymi dokumentacji uwzględniającej rozpoznanie zagrożeń mogących wystąpić w trakcie robót budowlanych oraz w ich wyniku oraz wskazującej sposób bezpiecznego zaprojektowania i wykonania obiektu budowlanego przy wykluczeniu powstania zagrożeń dla terenów sąsiednich.

12. Przy ustalaniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny, o których mowa w ust. 10 pkt 1 i 2, należy traktować jako tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, zaś tereny, o których mowa w ust. 10 pkt 3, należy traktować jako tereny o skomplikowanych lub złożonych warunkach gruntowych.

13. W planie wskazuje się zasięg stref wymaganych minimalnych odległości od cmentarza, wynoszących odpowiednio: 50 i 150 metrów od granic istniejącego cmentarza w Rabce-Zdroju, położonego poza granicami obszaru objętego ustaleniami planu. W granicach ww. stref należy zachować wymagania określone w przepisach odrębnych.

14. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,

2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów; zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych, w okresie wykonywania tych robót.

§ 10.

Komunikacja, infrastruktura techniczna

1. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

1) utrzymuje się dotychczasowy układ drogowy obejmujący:

a) ciągi dróg i ulic gminnych klasy Z, L, D,

b) drogi wewnętrzne,

2) przewiduje się realizację nowych elementów układu drogowego o przebiegach i parametrach zapewniających minimalizację oddziaływań ruchu drogowego na środowisko, obejmujących drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu, zapewniające dostępność komunikacyjną do poszczególnych nieruchomości,

3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych zapewniających głównie dla kuracjuszy i turystów, z zachowaniem ograniczeń określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się **ogólne zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej** :

1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obecność istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

2) orientacyjny przebieg sieci infrastruktury technicznej określa rysunek planu; położenie tych sieci nie stanowi ustaleń planu, lecz ma charakter informacyjny,

3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych jest dopuszczalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi,

4) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem należy, stosownie do wymagań określonych w przepisach odrębnych, realizować: sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia.

3. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w wodę** :

1) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie istniejący miejski system wodociągowy, podlegający modernizacji i rozbudowie, z uwzględnieniem następujących założeń:

a) źródłem zaopatrzenia w wodę będą:

- istniejące ujęcia na potoku Lubońskim oraz na potoku Poniczanka uzupełnione poborem wody z rzeki Raby (z ujęcia w Rabie Wyżnej z przesyłem wody surowej do stacji uzdatniania wody w Rabce-Zdroju istniejącą magistralą ø 400),

- dodatkowe ujęcie lub ujęcia wody dla wodociągu miejskiego niezbędne dla zaspokojenia potrzeb odbiorców,

b) w zakresie dystrybucji wody zakłada się:

- poprawę parametrów istniejącej sieci zmierzającej do podnoszenia niezawodności sieci i minimalizowania strat wody,

- sukcesywną rozbudowę sieci prowadzoną z uwzględnieniem potrzeb odbiorców, stosownie do możliwości wynikających z dostępnych zasobów wody,

- realizację nowych odcinków sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami, jak stacje uzdatniania wody dla nowych ujęć, zbiorniki wyrównawcze, hydrofornie itp.,

2) przy budowie, rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego określone w przepisach odrębnych, w szczególności obejmujące lokalizację hydrantów przeciwpożarowych – o ile pozwala na to charakterystyka realizowanych odcinków sieci.

4. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów gospodarki ściekowej** :

1) gospodarka ściekowa funkcjonować będzie w oparciu o istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej zakończonej oczyszczalnią ścieków w Rabce-Zarytem podlegający sukcesywnej rozbudowie i modernizacji,

2) budynki powinny być docelowo przyłączone do systemów zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

3) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych; po realizacji ww. systemu nakazuje się przyłączenie do nich wszystkich budynków położonych w zasięgu zbiorczej kanalizacji sanitarnej; nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

4) tereny, których położenie uniemożliwia przyłączenie do zbiorczej sieci kanalizacyjnej powinny być wyposażone w szczelne zbiorniki do gromadzenia ścieków wywożonych do punktów zlewnych przy działającej oczyszczalni,

5) skład powstających ścieków z terenów usługowych, dróg i parkingów, winien odpowiadać warunkom prawnym umożliwiającym odprowadzenie ich do kanalizacji komunalnej; w przypadkach powstawania ścieków niespełniających wymaganych warunków, postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,

6) w zespołach zabudowy miejskiej należy w rozwiązaniach projektowych przewidywać stosowanie kanalizacji opadowej, a odprowadzane do wód powierzchniowych lub do ziemi ścieki winny odpowiadać wymogom określonym w przepisach odrębnych; w terenach mieszkaniowych objętych kanalizacją sanitarną dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub cieków powierzchniowych,

7) wody opadowe i roztopowe ujęte w system kanalizacji opadowej, wprowadzane do wód lub do ziemi, nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających poziom dopuszczalny wg przepisów dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi,

5. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego** :

1) przewiduje się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń energetycznych, m.in.: lokalizację nowych stacji transformatorowych stosownie do faktycznego zapotrzebowania na dostawy energii elektrycznej, w tym dla celów grzewczych, z możliwością kablowania istniejących linii napowietrznych,

2) źródłem zaopatrzenia gminy w energię elektryczną pozostanie główny punkt zasilania 110/30/15 kV „GPZ Rabka" powiązany z linią WN 110 kV relacji Skawina – Rabka-Zdrój – Lasek – Szaflary, docelowo połączoną z projektowaną rozdzielnią 110 kV w Rabie Wyżnej, stacje transformatorowe SN/NN i linie elektroenergetyczne SN,

3) w celu pokrycia narastających potrzeb na energię, zapewnienia odpowiednich jej parametrów i niezawodności dostaw następować będzie sukcesywna rozbudowa i modernizacja sieci niskiego napięcia oraz wymiana pracujących transformatorów na jednostki o większej mocy,

4) preferuje się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu wnętrzowym (wolnostojących lub wbudowanych) oraz linii SN i nN w wykonaniu kablowym.

6. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz** :

1) zachowuje się istniejący system zaopatrzenia w gaz z możliwością budowy, rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz stosownie do występujących potrzeb,

2) Źródłem zaopatrzenia w gaz pozostanie układ gazociągów wysokiego ciśnienia: DN 300, PN 63 Rabka – Poronin; DN 250, PN 63 Myślenice – Rabka; DN 100, PN 63 – dolot do stacji redukcyjno-pomiarowej Rokiciny oraz stacji gazowych: Rabka-Słone Q=3000 nm^3 /h, PN 63; Ponice Q=3000 nm^3 /h, PN 63,

3) zachowuje się zasadę dystrybucji gazu układem sieci gazowych średnich ciśnień z zastosowaniem reduktorów domowych.

7. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów grzewczych** :

1) zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania oparty o lokalne kotłownie ogrzewające pojedyncze obiekty lub ich zespoły, oraz indywidualne urządzenia grzewcze w budynkach,

2) w zakresie systemów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska, z zaleceniem ograniczenia paliw stałych i wykorzystania dla celów grzewczych energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,

3) zakłada się sukcesywną przebudowę istniejących kotłowni opalanych paliwami stałymi na opalane paliwami ekologicznymi.

8. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacji** :

1) przewiduje się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, która może obejmować sieci przewodowe nadziemne i podziemne z elementami składowymi oraz sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego,

2) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci,

3) potrzeby mieszkańców gminy w zakresie łączności bezprzewodowej będą zaspokajane przez uprawnionych operatorów działających na tym terenie,

4) dla potrzeb infrastruktury teletechnicznej należy zapewnić miejsce w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic.

9. Ustala się **zasady gospodarki odpadami** :

1) postępowanie z odpadami winno odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz w obowiązujących dokumentach określających zasady gospodarki odpadami.

Rozdział 3.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 11.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej „MNW"** przeznacza się dla:

1) zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej,

2) zabudowy pensjonatowej,

3) obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie określonej w pkt 1 i 2, w tym budynków gospodarczych itp.,

4) zieleni urządzonej, małej architektury, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,

5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (jak dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe),

6) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) lokalizacja nowej oraz rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jest dopuszczalna wyłącznie w przypadkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących uzdrowisk,

2) budynki jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,0,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,35,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 65 %,

d) powierzchni terenów zieleni – zgodnie z ustaleniami § 7, ust. 1, pkt 2.

§ 12.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „MW”** przeznacza się dla:

1) utrzymania istniejących zespołów zabudowy wielorodzinnej,

2) utrzymania istniejących obiektów usługowych towarzyszących zabudowie wielorodzinnej,

3) obiektów i urządzeń związanych z obsługą zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji,

4) zieleni urządzonej, małej architektury, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) wyklucza się możliwość lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych,

2) dopuszcza się możliwość przekształceń w zagospodarowaniu terenu w zakresie kształtowania terenów zieleni urządzonej, dojść i dojazdów, miejsc postojowych, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, obiektów małej architektury – z utrzymaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu i z zakazem uszczuplania powierzchni terenów zielonych.

§ 13.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług „MU”** przeznacza się dla:

1) zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej,

2) usług publicznych i komercyjnych, z wykluczeniem rzemiosła i handlu hurtowego,

3) obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie określonej w pkt 1 i 2, w tym budynków gospodarczych itp.,

4) zieleni urządzonej, małej architektury, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,

5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (jak dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

6) niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) lokalizacja nowej oraz rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jest dopuszczalna wyłącznie w przypadkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących uzdrowisk,

2) budynki jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

3) ogranicza się dopuszczalną wielkość powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 400 m^2,

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,75,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,25,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 65 %,

d) powierzchni terenów zieleni – zgodnie z ustaleniami § 7, ust. 1, pkt 2.

§ 14.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej, lecznictwa uzdrowiskowego i turystyki („MUL")** przeznacza się dla:

1) zabudowy jednorodzinnej,

2) zakładów lecznictwa uzdrowiskowego oraz obiektów i urządzeń o funkcji pomocniczej dla lecznictwa uzdrowiskowego z zakresu oświaty, sportu i rekreacji, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami,

3) usług turystyki, z zastrzeżeniem ust. 2, pkt. 3,

4) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, małej architektury,

5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (jak dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

6) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, w tym urządzeń eksploatacji wód mineralnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) lokalizacja nowej oraz rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jest dopuszczalna wyłącznie w przypadkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących uzdrowisk,

2) budynki jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

3) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów usług turystycznych, za wyjątkiem obiektów służących obsłudze pacjenta lub turysty, o których mowa w przepisach o lecznictwie uzdrowiskowym (pensjonaty, restauracje lub kawiarnie),

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,75,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,25,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 65 %,

d) powierzchni terenów zieleni – zgodnie z ustaleniami § 7, ust. 1, pkt 2.

§ 15.

1. **Tereny usług („U")** przeznacza się dla:

1) usług publicznych i komercyjnych, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) zieleni urządzonej, małej architektury, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,

3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (jak dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 65 %,

d) powierzchni terenów zieleni – zgodnie z ustaleniami § 7, ust. 1, pkt 2.

§ 16.

1. **Tereny usług publicznych („UP")** przeznacza się dla:

1) usług publicznych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) zieleni urządzonej, małej architektury, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,

3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (jak dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:

a) funkcje mieszkaniowe, jeżeli są niezbędne dla właściwego wykonywania działalności określonej w ust. 1 pkt 1 - na cele mieszkaniowe można przeznaczyć do 15 % powierzchni użytkowej obiektu,

b) funkcje handlu i gastronomii oraz drobnych nieuciążliwych usług dla ludności, pod warunkiem, że powierzchnia przeznaczona na te usługi nie przekracza 10 % powierzchni użytkowej obiektu,

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,75,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,25,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 65 %,

d) powierzchni terenów zieleni – zgodnie z ustaleniami § 7, ust. 1, pkt 2.

§ 17.

1. **Tereny lecznictwa uzdrowiskowego („UL")** przeznacza się dla:

1) zakładów lecznictwa uzdrowiskowego oraz obiektów i urządzeń o funkcji pomocniczej dla lecznictwa uzdrowiskowego z zakresu oświaty, kultury, sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami,

2) utrzymania istniejących obiektów usługowych i mieszkaniowych,

3) zieleni urządzonej, małej architektury,

4) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (jak dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

5) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, w tym urządzeń eksploatacji wód mineralnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość przeznaczenia na cele mieszkalne do 15 % powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1,

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,0,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,25,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 65 %,

d) powierzchni terenów zieleni – zgodnie z ustaleniami § 7, ust. 1, pkt 2,

3) odstępstwa od wskaźników określonych w pkt 2 są dopuszczalne w przypadku realizacji:

a) rozbudowy zespołu leczniczo-rehabilitacyjno-szkolnego Olszówka przy ul. Słowackiego 8 o basen kąpielowy (dz. nr ewid. 3957/2) oraz parku sportowo-rekreacyjnego (dz. nr ewid. 3958/2, 3957/2), a także nadbudowy budynku Olszówka,

b) rozbudowy ZPL (Centrum Zdrowia i Urody) przy ul. Orkana 49, z możliwością realizacji basenu kąpielowego dla kuracjuszy, obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji (dz. nr ewid. 4196/17, 4196/18, 4196/20),

c) innych działań związanych z poprawą standardu bazy uzdrowiskowej, w tym ze zwiększeniem liczby miejsc noclegowych w zakładach lecznictwa uzdrowiskowego, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

d) nadbudowy budynku kawiarni „Zdrojowa" w granicach działek nr ewid. 4196/23 i 4196/24,

4) dopuszcza się nadbudowę budynku kawiarni „Zdrojowa", przy czym jego wysokość ogranicza się do 10,0 m; dopuszcza się możliwość wprowadzenia w tym budynku funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego,

5) w terenie oznaczonym symbolem „1.UL" zakazuje się realizacji obiektów innych niż służących do wydobycia wód leczniczych, w odległości mniejszej niż 50 metrów od istniejącego ujęcia wód leczniczych IG-2, tj. w strefie przyodwiertowej ww. ujęcia.

§ 18.

1. **Tereny lecznictwa uzdrowiskowego i turystyki („ULT")** przeznacza się dla:

1) zakładów lecznictwa uzdrowiskowego oraz obiektów i urządzeń o funkcji pomocniczej dla lecznictwa uzdrowiskowego z zakresu oświaty, sportu i rekreacji, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami,

2) usług turystyki, z zastrzeżeniem ust. 2, pkt. 3,

3) zieleni urządzonej, małej architektury,

4) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (jak dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

5) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, w tym urządzeń eksploatacji wód mineralnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) z uwagi na położenie terenów „ULT" w rejonach o silnej czynnej i biernej ekspozycji widokowej, projektowane obiekty budowlane powinny być - przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, użytych materiałów i kolorystyki - szczególnie starannie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do lokalnych uwarunkowań naturalnych i kulturowych,

2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów usług turystycznych, z wyjątkiem obiektów służących obsłudze pacjenta lub turysty, o których mowa w przepisach o lecznictwie uzdrowiskowym (pensjonaty, restauracje lub kawiarnie),

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,75,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,25,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 65 %,

d) powierzchni terenów zieleni – zgodnie z ustaleniami § 7, ust. 1, pkt 2.

§ 19.

1. **Teren zieleni uzdrowiskowej („ZPL1")** przeznacza się dla ogólnodostępnych terenów zieleni uzdrowiskowej. Oznaczenie „ZPL1" odnosi się do obszaru istniejącego parku zdrojowego w części przylegającej do ulic Orkana i Nowy Świat.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3-8, lokalizację, utrzymanie, przebudowę i rozbudowę:

a) alei pieszych, obiektów małej architektury oraz obiektów architektury ogrodowej i parkowej, jak: altany, pergole, fontanny, itp.,

b) obiektów dla obsługi kuracjuszy, takich jak: kawiarnia, pijalnia wód mineralnych, tężnia, itp., usytuowanych na obrzeżach parku,

c) zjazdów, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych wyłącznie w zakresie niezbędnym dla obsługi istniejących obiektów położonych w obrębie parku,

d) urządzeń rekreacji i wypoczynku, w tym rekreacji dziecięcej na terenie przylegającym do istniejącego ogródka jordanowskiego,

e) kortów tenisowych,

f) niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń eksploatacji wód mineralnych,

2) dopuszcza się możliwość działań poprawiających standardy usług medycznych i uzdrowiskowych, w tym:

a) rozbudowę Szpitala Diabetologicznego przy ul. Jordana 3, z możliwością realizacji basenu kąpielowego dla kuracjuszy, obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji (dz. nr ewid. 4189/10),

b) rozbudowę Szpitala Kardiologicznego przy ul. Jordana 2, z możliwością realizacji sali gimnastycznej (dz. nr ewid. 4189/6, 4189/10, 4189/11, 4189/12),

3) lokalizację nowych obiektów kubaturowych dopuszcza się wyłącznie w formie odtworzenia historycznej zabudowy zdrojowej w miejscach jej pierwotnego położenia w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków; możliwość odtworzenia dotyczy wyłącznie obiektów, które mogą być zrekonstruowane w oparciu o zachowane dokumentacje,

4) nie dopuszcza się rozbudowy istniejących obiektów usługowych i mieszkalnych, położonych w obrębie terenów „ZPL1”,

5) wszelkie działania remontowe w istniejących budynkach zabytkowych winny być uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków,

6) dopuszcza się wyłącznie funkcje, które nie powodują uciążliwości dla środowiska, w szczególności zapachowej i hałasowej,

7) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 8, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,1,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,05,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 85 %, z wyjątkiem terenu Szpitala Kardiologicznego, gdzie ustala się – nie mniej niż 65 %,

d) powierzchni terenów zieleni – zgodnie z ustaleniami § 7, ust. 1, pkt 2.

§ 20.

1. **Tereny zieleni uzdrowiskowej („ZPL2”) oraz tereny zieleni uzdrowiskowej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią („ZPL2/ZZ”)** przeznacza się dla ogólnodostępnych terenów zieleni uzdrowiskowej, parków leśnych oraz otwartych terenów rekreacji i wypoczynku. Oznaczenie „ZPL2” odnosi się do południowej, „leśnej” części parku zdrojowego wraz z terenami bulwarowymi nad potokiem Poniczanka. Oznaczenie „ZPL2/ZZ” odnosi się do koryta potoku Poniczanka i jego bezpośredniego sąsiedztwa, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2, następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) alei pieszych, ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych,

b) zjazdów, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych dla obsługi parku i bulwarów,

c) obiektów małej architektury oraz obiektów architektury ogrodowej i parkowej, jak: altany, pergole, fontanny, itp., niepełniących funkcji usługowych,

d) urządzeń rekreacji i wypoczynku, w szczególności organizacji plaży piaskowej poniżej ujęcia wody na potoku Poniczanka,

e) kortów tenisowych,

f) niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń eksploatacji wód mineralnych,

2) w terenie oznaczonym symbolem „ZPL2/ZZ" położonym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych oraz obiektów wymienionych w pkt 1 lit. c i e; w terenie tym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;

3) w granicach wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się lokalizację niewielkich obiektów kawiarni parkowych o parametrach: powierzchnia zabudowy obiektu – nie więcej niż 100 m^2, wysokość budynku – nie więcej niż 7 metrów; wszystkie obiekty o jednorodnym wyrazie plastycznym nawiązującym do form architektury uzdrowiskowej; łącznie nie więcej niż 3 obiekty,

4) wskaźnik powierzchni terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 90 %.

§ 21.

1. **Teren zieleni uzdrowiskowej („ZPL3")** przeznacza się dla ogólnodostępnych terenów zieleni uzdrowiskowej oraz otwartych terenów rekreacji i wypoczynku. Oznaczenie „ZPL3" odnosi się do zespołu terenów zielonych położonych pomiędzy ul. Parkową i ul. Chopina a potokiem Słonka.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację, utrzymanie, przebudowę i rozbudowę:

a) zespołów zieleni urządzonej,

b) alei pieszych, obiektów małej architektury, muszli koncertowej oraz obiektów stanowiących typowe elementy zagospodarowania parku,

c) istniejących obiektów usług publicznych o charakterze lokalnym z zakresu oświaty, kultury, administracji,

d) urządzeń rekreacji i wypoczynku,

e) ciągów spacerowych i ścieżki rowerowej wzdłuż bulwarów nadrzecznych potoku Słonka,

f) zjazdów, dojazdów oraz niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,

2) dla istniejących obiektów handlowych dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany substancji w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, w kierunku zabudowy o parametrach: powierzchnia zabudowy obiektu – nie więcej niż 35 m^2, wysokość budynku – nie więcej niż 5 metrów; wszystkie obiekty o jednorodnym wyrazie plastycznym nawiązującym do form architektury uzdrowiskowej; możliwość przebudowy dopuszcza się także w stosunku do obiektów istniejących o powierzchni zabudowy lub wysokości większej niż określone powyżej,

3) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,

4) wskaźnik powierzchni terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 85 %.

§ 22.

1. **Tereny zieleni uzdrowiskowej („ZPL4")** przeznacza się dla ogólnodostępnych terenów zieleni uzdrowiskowej, lasów i parków leśnych oraz otwartych terenów rekreacji i wypoczynku. Oznaczenie „ZPL4" odnosi się do obszarów otwartych położonych na stokach Bani, stanowiących naturalne rezerwy dla zieleni uzdrowiskowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) alei pieszych, ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych,

b) obiektów małej architektury oraz obiektów architektury ogrodowej i parkowej, jak: altany, pergole itp., niepełniących funkcji usługowych,

c) urządzeń rekreacji i wypoczynku,

d) zjazdów, dojazdów oraz niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,

2) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 3652/1,

3) wskaźnik powierzchni terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 95 %,

4) działania w obrębie istniejących lasów można realizować w zakresie dopuszczonym przepisami o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 23.

1. **Tereny zieleni urządzonej („ZP")** oraz tereny zieleni urządzonej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią („**ZP/ZZ**") przeznacza się dla ogólnodostępnych terenów zieleni miejskiej, skwerów, otwartych terenów rekreacji, wypoczynku i sportu oraz skupisk zieleni nieurządzonej, a także dla potoku Słonka z bulwarami. Oznaczenie „ZP/ZZ" odnosi się do koryta potoku Słonka i jego bezpośredniego sąsiedztwa, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3, następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) alei pieszych, obiektów małej architektury oraz obiektów stanowiących typowe elementy zagospodarowania parków, jak altany, pergole, fontanny, itp., niepełniących funkcji usługowych,

b) niekubaturowych obiektów i urządzeń służących realizacji funkcji rekreacji, rozrywki i wypoczynku, a także służących aktywnej rehabilitacji dzieci prowadzonej w ramach lecznictwa uzdrowiskowego,

c) ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych wzdłuż bulwarów nadrzecznych potoku Słonka,

d) zjazdów, dojazdów oraz niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,

2) w terenie oznaczonym symbolem „1.ZP" dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) niekubaturowych obiektów o funkcji sportowo-rekreacyjnej (boiska, korty, lodowiska itp.) wraz z towarzyszącymi budynkami zaplecza socjalnego i technicznego oraz parkingów,

b) drobnokubaturowych obiektów usług z zakresu gastronomii,

3) w terenach oznaczonych symbolem „ZP/ZZ" położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji obiektów wymienionych w pkt 1 lit.a i b; w terenach tych obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią,

4) liczbę kondygnacji nadziemnych lokalizowanych budynków ogranicza się do jednej kondygnacji; wysokość budynków ogranicza się do 6 metrów,

5) dla terenu oznaczonego symbolem „1.ZP" ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,1,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,10,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 65 %,

d) powierzchni terenów zieleni – zgodnie z ustaleniami § 7, ust. 1, pkt 2.

6) dla pozostałych terenów oznaczonych symbolem „ZP" ustala się wskaźnik powierzchni terenów zieleni - nie mniej niż 80 %.

§ 24.

1. **Tereny komunikacji („KD-Z”, „KD-L”, „KD-D”, KDW”)** oraz tereny komunikacji położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią („**KD-L/ZZ**”, „**KD-D/ZZ**”, „**KDW/ZZ**”) - przeznacza się dla dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Użyte oznaczenia i symbole terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczają:

1) **„KD-Z”** – drogę gminną klasy Z; oznaczenie dotyczy odcinka ulicy Jana Pawła II i Poniatowskiego,

2) **„KD-L”** – drogę gminną klasy L; oznaczenie dotyczy odcinków ulic Orkana, Parkowa, Nowy Świat, Chopina,

3) **„KD-L/ZZ”** – odcinek drogi gminnej klasy L, położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

4) **„KD-D”** – drogę gminną klasy D; oznaczenie dotyczy pozostałych dróg i ulic gminnych,

5) **„KD-D/ZZ”** – odcinek drogi gminnej klasy D, położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

6) **„KDW”** – ogólnodostępny ciąg komunikacji publicznej o statusie drogi wewnętrznej; oznaczenie dotyczy dróg niezaliczonych do kategorii dróg publicznych,

7) **„KDW/ZZ”** – odcinek drogi wewnętrznej, położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji mogą być lokalizowane pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych:

1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,

2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym,

3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,

4) zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym,

5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (ekrany akustyczne),

6) obiekty małej architektury,

7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w formie:

a) wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L i D,

b) dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klas D i W.

4. W terenach oznaczonych symbolami „**KD-L/ZZ**”, „**KD-D/ZZ**”, „**KDW/ZZ**” położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

5. Nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy budynków, lub ich części, położonych w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji; przebudowa lub remont są dopuszczalne jedynie w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi, stosownie do przepisów o drogach publicznych.

6. W obrębie linii rozgraniczających ulicy Jana Pawła II (oznaczonej symbolem „KD-Z”) dopuszcza się, w rejonie poszerzenia pasa ww. ulicy i w zakresie niekolidującym z podstawową funkcją terenu, możliwość realizacji:

1) obiektów związanych z obsługą publicznej komunikacji autobusowej (poczekalnie, obiekty sanitarne, zadaszenia itp.),

2) ciągu drobnokubaturowych obiektów handlowo-usługowych o parametrach: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25 m^2, wysokość budynku – nie więcej niż 6 metrów, wszystkie obiekty o jednorodnym wyrazie plastycznym.

7. Przy wyznaczaniu linii rozgraniczających dróg uwzględniono wymagania przepisów odrębnych określające minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg jako:

1) dla ulicy klasy Z - 20 m,

2) dla ulic klasy L - 12 m,

3) dla ulic klasy D - 10 m.

8. Z uwagi na występujące uwarunkowania i charakter ciągów drogowych, dla niektórych dróg i ulic lub ich odcinków przyjęto szerokości różniące się od określonych w ust. 7; szerokości dróg wewnętrznych („KDW") ustalono jako 6 lub 8 metrów. O faktycznie ustalonej w planie szerokości dróg i ulic w liniach rozgraniczających rozstrzyga położenie tych linii na rysunku planu.

§ 25.

1. **Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej** przeznacza się dla obiektów i urządzeń:

1) **„W" – zaopatrzenia w wodę** - komunalnych urządzeń i obiektów służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę, jak: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, zbiorniki wody, pompownie, hydrofornie,

2) **„WL" – ujęć wód leczniczych** - urządzeń i obiektów ujęć wód leczniczych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem,

3) **„G" – zaopatrzenia w gaz** - stacji redukcyjnych gazu.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w zakresie wynikającym z ustalonego przeznaczenia.

3. Teren oznaczony symbolem „3.W" to fragment istniejącego ujęcia wody z potoku Poniczanka wraz z terenem bezpośrednio przyległym w granicach ogrodzenia, przewidzianym do zagospodarowania jako strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określają ustalenia rozdziału 2 uchwały.

§ 26.

1. **Tereny lasów, zadrzewień i użytków zielonych („ZL")** przeznacza się dla:

1) gospodarki leśnej,

2) zalesień gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej wynikającej z dużych spadków, zagrożeń osuwiskowych lub erozyjnych,

3) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych o charakterze enklaw przyleśnych i śródleślnych,

4) funkcji rekreacyjno-turystycznych, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 2,

5) funkcji związanych z gospodarką wodną w korytach cieków i w ich bezpośrednim sąsiedztwie,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, turystycznych tras pieszych, rowerowych, i konnych, tras narciarstwa biegowego prowadzonych po istniejących drogach, urządzonych punktów wypoczynku i punktów widokowych,

2) lokalizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 1 jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia wymogów przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 27.

1. **Tereny zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych („ZWS")** przeznacza się dla:

1) gospodarki wodnej związanej z właściwym utrzymaniem cieków i ochroną przeciwerozyjną,

2) utrzymania i wprowadzania obudowy biologicznej wód płynących w postaci zieleni łęgowej, zadrzewień i zakrzewień,

3) zieleni nieurządzonej,

4) ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

2) lokalizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1 jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 30.

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu w wysokości 30 %.

§ 31.

Tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rabka-Zdrój - ul. Szopena, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/341/02 Rady Miasta w Rabce-Zdroju z dnia 27 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 190, poz. 2813).

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rabki-Zdroju.

§ 33.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Rabce-Zdroju

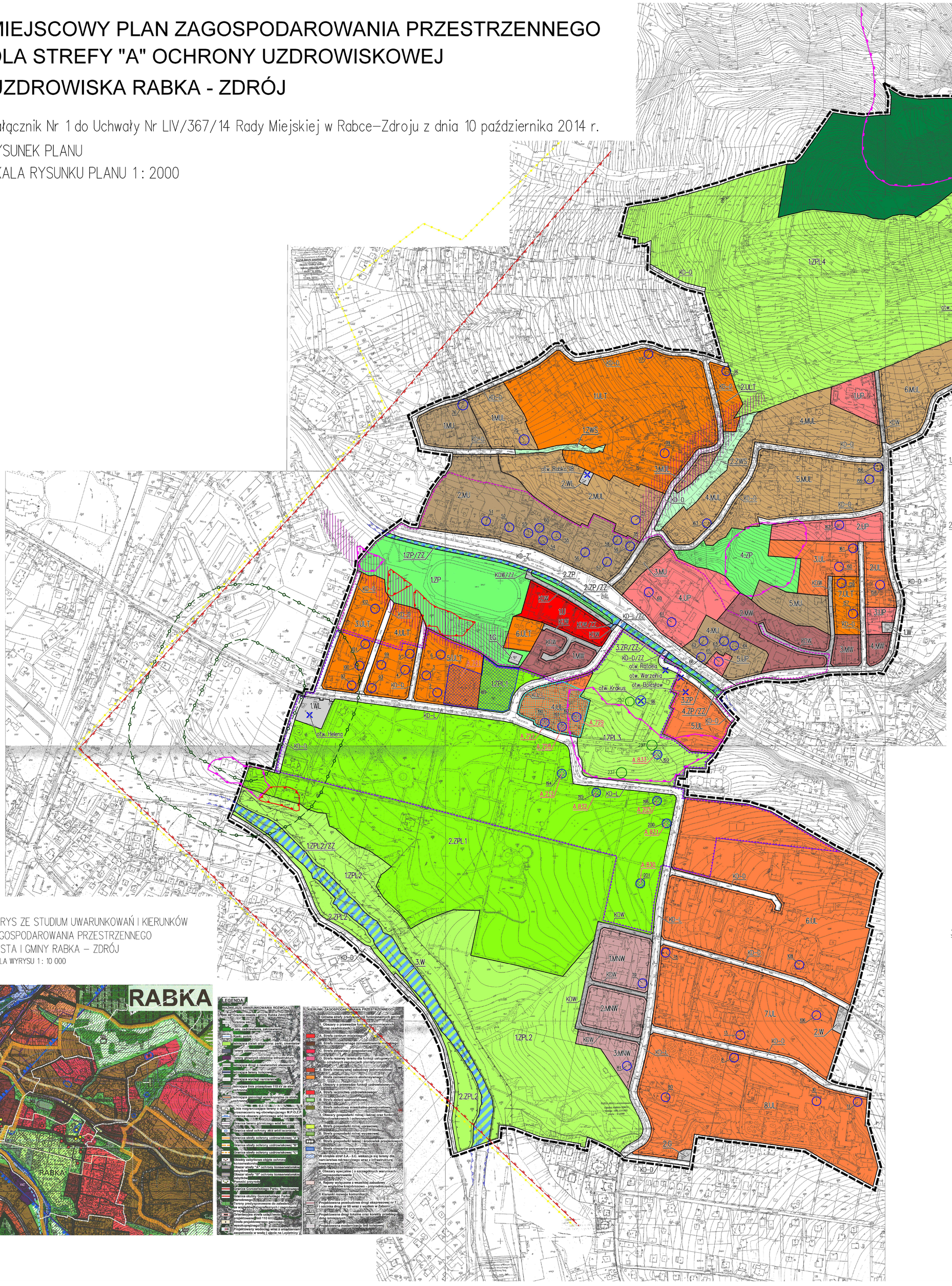
mgr Maria Górnicka-Orzeł

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA STREFY "A" OCHRONY UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA RABKA - ZDRÓJ

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIV/367/14 Rady Miejskiej w Rabce–Zdroju z dnia 10 października 2014 r.

RYSUNEK PLANU

SKALA RYSUNKU PLANU 1 : 2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RABKA – ZDRÓJ

SKALA WYRYSU 1 : 10 000

LEGENDA:

0 50 100 150 200m

1. OZNACZENIA FORMALNE

- granice obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

2. OZNACZENIA TERENÓW O OKREŚLONYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- MUL – tereny zabudowy mieszkaniowej, lecznictwa uzdrowiskowego i turystyki
- U – tereny usług
- UP – tereny usług publicznych
- UL – tereny lecznictwa uzdrowiskowego
- ULT – tereny lecznictwa uzdrowiskowego i turystyki
- ZPL 1 – tereny zieleni uzdrowiskowej
- ZPL2 – tereny zieleni uzdrowiskowej
- ZPL2/ZZ – tereny zieleni uzdrowiskowej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- ZPL3 – tereny zieleni uzdrowiskowej
- ZPL4 – tereny zieleni uzdrowiskowej
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZP/ZZ – tereny zieleni urządzonej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

tereny komunikacji:
- – dróg publicznych: KD–Z, KD–L, KD–D
- – dróg publicznych: KD–L/ZZ, KD–D/ZZ położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- – dróg wewnętrznych KDW
- – dróg wewnętrznych KDW/ZZ położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
- W – zaopatrzenia w wodę
- WL – ujęć wód leczniczych
- G – zaopatrzenia w gaz

- ZL – tereny lasów, zadrzewień i użytków zielonych
- ZWS – tereny zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych

3. OZNACZENIA OBSZARÓW, STREF I OBIEKTÓW, DLA KTÓRYCH MAJĄ ZASTOSOWANIE SZCZEGÓLNE REGULACJE DOTYCZĄCE WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA, W TYM OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- 237 – pomniki przyrody
- A 213 – obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej ustanowiona w decyzjach o wpisaniu do rejestru zabytków
- 150 – obiekty zabytkowe objęte gminną ewidencją zabytków
- granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej
- granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej
- granice obszaru górniczego wód leczniczych
- granice terenu górniczego wód leczniczych
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- ujęcia wód leczniczych
- strefa przyodwiertowa od ujęcia IG–2
- osuwiska aktywne okresowo wyznaczone na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej "SOPO"
- osuwiska nieaktywne wyznaczone na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej "SOPO"
- tereny zagrożone ruchami masowymi
- strefy wymaganych minimalnych odległości od cmentarzy– 50 i 150 m od granicy cmentarza

Pracownia Projektowa Architektury i Urbanistyki mgr inż. arch. Jacek Bandura	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka - Zdrój
34-300 Rabka, ul. Kolejowa 8/28, tel. kom. 606 450 090, tel. / fax 018 26 82 679, e-mail: bandura@o2.mail.pl	Rysunek planu
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Jacek Bandura – Główny Projektant mgr Antoni Mazurek mgr inż. arch. Maria Nowicki Michał Kalinowski
Data opracowania: maj 2014 r.	Skala rysunku planu: 1 : 2 000

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LIV/367/14
Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju
z dnia 10 października 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA RADY MIEJSKIEJ W RABCE-ZDROJU o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu, w okresie od 05 sierpnia 2014 r. do 03 września 2014 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój
nieuwzględnionych przez Burmistrza Rabki-Zdroju

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	22.08. 2014		„punktowe i jednoznaczne wpisanie w plan budynków konserwatorskich co do ich przedwojennych powierzchni i wysokości..."	3917, 3447/1	MU		x		x	Ustalenia planu zostały uzgodnione z właściwymi organami, w tym także z właściwym konserwatorem zabytków. Nie znajduje się podstaw dla wprowadzenia zmian w zakresie problematyki konserwatorskiej.
2	26.08. 2014		przekwalifikowanie działki z rolnej na budowlaną	3529	ZPL4		x		x	Niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
3	3.09. 2014		korekta ustaleń tekstowych planu dotyczących lokalizacji budynków względem linii zabudowy	3690/1	MU		x		x	Proponowane zmiany ustaleń mogłyby przynieść niekorzystne skutki dla ładu przestrzennego z uwagi na nadmierną swobodę przy przekraczaniu wyznaczonych linii zabudowy oraz przez pozostawienie możliwości kształtowania warunków lokalizacji budynków przez zarządców dróg.
4	5.09. 2014		teren budowlany	3644	ZPL4		x		x	Niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
5	5.09. 2014		objęcie działki terenem MUL	3681	UL		x		x	Niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
6	9.09. 2014		teren pod zabudowę mieszkalno – pensjonatową	3683	UL		x		x	Niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
7	10.09. 2014		teren pod zabudowę mieszkalno – pensjonatową	3542	ZPL4		x		x	Niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	17.09. 2014		korekta ustaleń tekstowych planu	3983, 3984, 3957/2, 3958/2	UL, ZP		**x**		**x**	Wnioskowane zmiany dotyczą możliwości zniesienia ograniczeń w zakresie wskaźników wykorzystania terenu oraz wymagań w zakresie wysokości, w przypadku rozbudowy i nadbudowy obiektu sanatoryjnego „Olszówka”. Plan w wersji wyłożonej do publicznego wglądu zapewnia możliwość realizacji tych działań, przy czym: ▪ w zakresie rozbudowy: Rozbudowę można przeprowadzić albo z uwzględnieniem xwskaźników ustalonych w § 17 ust. 2 pkt 2, albo też – korzystając z przepisu § 17 ust. 2 pkt 3 lit. c, który stanowi, że odstępstwa od wskaźników określonych w pkt 2 są dopuszczalne m.in. w przypadku realizacji: *innych działań związanych z poprawą standardu bazy uzdrowiskowej, w tym ze zwiększeniem liczby miejsc noclegowych w zakładach lecznictwa uzdrowiskowego, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi*, Z kontekstu ww. ustaleń wynika, że przez „inne działania” należy rozumieć przedsięwzięcia, które mają związek ze zmianą wskaźników określonych w § 17 ust. 2 pkt 2 (intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy, powierzchnia terenu biologicznie czynnego, powierzchnia terenów zieleni), a więc m.in. budowę, rozbudowę lub nadbudowę (*w wyniku budowy lub rozbudowy zmieniają się wszystkie wskaźniki; w przypadku nadbudowy zwiększa się intensywność*). Budynek „Olszówka” jest częścią obiektu sanatoryjnego, jego rozbudowa będzie miała na celu poprawę standardu bazy uzdrowiskowej, w tym m.in. zwiększenie liczby miejsc noclegowych w zakładzie lecznictwa uzdrowiskowego. Zatem ewentualna rozbudowa tego obiektu upoważnia do zastosowania odstępstwa, o którym mowa w § 17 ust. 2 pkt 3 lit. c. Odstępstwo może dotyczyć także przypadku realizacji nowego budynku w obrębie zespołu. ▪ w zakresie nadbudowy: Zamiar podniesienia wysokości budynku „Olszówka” o ponad

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										4 metry ocenia się jako niekorzystny pod względem przestrzennym i architektonicznym. Wcześniejszy wniosek Uzdrowiska Rabka w tej sprawie był omawiany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opiniującej projekt planu. Komisja, po przeprowadzeniu wizji terenowej i dyskusji, nie przychyliła się do zmiany ustaleń dopuszczających tak znaczące zwiększenie wysokości obiektu, uznając ustalenia projektu planu za właściwe. Ustalenia planu nie wykluczają jednak możliwości nadbudowy. O możliwości nadbudowy mówi wprost § 17 ust. 2 pkt 3 lit a. Zakres tej nadbudowy powinien mieścić się w granicach wyznaczonych przepisami planu, przy czym mają tu zastosowanie przepisy § 7 ust. 4 pkt 3 oraz pkt 4. Zgodnie z pkt 3 dopuszcza się możliwość zwiększenia kubatury dachu poprzez zmianę formy dachu - o nachyleniu od 35^{O} do 45^{O}. Zgodnie z pkt 4 przewidziane jest m.in. dopuszczenie nawiązania do istniejących form architektury uzdrowiskowej, w zakresie formy i gabarytu obiektów, w tym w szczególności: stosowanie dachów płaskich oraz dopuszczenie wysokości budynków do 18,0 metrów, jednakże nie więcej niż w budynkach istniejących w obrębie danego zakładu lecznictwa uzdrowiskowego lub szpitala. W przypadku budynku „Olszówka", którego dach ma mniejszy kąt nachylenia, nadbudowa może polegać na zmianie formy dachu i w efekcie do zwiększenia gabarytu pionowego budynku w zakresie wynikającym z zastosowanego rozwiązania. Z powyższych względów oraz biorąc pod uwagę, że ewentualne zmiany ustaleń planu wymagałyby powtórzenia czynności proceduralnych, w tym m.in. ponowienia uzgodnień oraz wyłożenia projektu do publicznego wglądu – postanawia się o nieuwzględnieniu uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
9	17.09. 2014		zmiana przeznaczenia na MUL oraz wprowadzenie do planu drogi	3595, 3591/1	ULT		**x**		**x**	Niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
10	17.09. 2014		zmiana przeznaczenia na MUL oraz wprowadzenie do planu drogi	3592, 3593, 3597, 3869/2	ULT		**x**		**x**	W zakresie wnioskowanej zmiany przeznaczenia z UL na MUL stwierdza się niezgodność ze studium. W zakresie propozycji wyznaczenia drogi dojazdowej: plan dopuszcza możliwość realizacji w dróg dojazdowych nie wskazanych na rysunku planu. Zatem w przypadku zgodnego zamiaru właścicieli terenów realizacja proponowanej drogi będzie możliwa. Natomiast próba narzucenia proponowanego rozwiązania w obecnej fazie opracowania planu musiałaby zostać poddana dodatkowym działaniom proceduralnym, w tym co najmniej powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponieważ próby doprowadzenia do rozwiązania kwestii dojazdów podejmowane w poprzednio realizowanej procedurze planistycznej (do planu uchwalonego w 2010 roku) zakończyły się niepowodzeniem – postanawia się o nie wyznaczaniu wnioskowanej drogi.
11	18.09. 2014		zmiana przeznaczenia na MUL	3674, 3679/1	UL		**x**		**x**	Niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
12	19.09. 2014		zmiana przeznaczenia na ULT	4303/12	UL		**x**		**x**	Utrzymuje się dotychczasowe ustalenia, zgodne z przepisami ustawy uzdrowiskowej i ze Statutem Uzdrowiska, uzgodnione z Ministrem Zdrowia. Ewentualne zmiany ustaleń planu wymagałyby powtórzenia czynności proceduralnych, w tym m.in. ponowienia uzgodnień oraz wyłożenia projektu do publicznego wglądu – postanawia się o nieuwzględnieniu uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIV/367/14

Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju

z dnia 10 października 2014 r.

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. W ujęciu przepisów o samorządzie gminnym, do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zalicza się realizację:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji inwestycji:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane z uwzględnieniem zasad określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój. Zadania będą realizowane w okresie wieloletnim, z uwzględnieniem występujących potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

Zasady finansowania inwestycji:

Inwestycje będą finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Źródłami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą dostępne środki, o których mowa w przepisach o finansach publicznych.