DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 24 stycznia 2023 r.

Poz. 662

Podpisany przez:
Artur Slowik
Data: 2023-01-24 14:12:45

UCHWAŁA* NR LIX/424/2023
RADY GMINY PORONIN

z dnia 19 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małe Ciche

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XII/85/2019 Rady Gminy Poronin z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Małe Ciche, **Rada Gminy Poronin stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poronin i uchwala, co następuje**:

Rozdział I.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Małe Ciche, w granicach wskazanych w załączniku do Uchwały Nr XII/85/2019 Rady Gminy Poronin z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Małe Ciche, zwany dalej planem.

2. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni ok. 828,4 ha, wskazany na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem **Nr l** do uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3;**

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik **Nr 4**.

§ 2. 1. Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale 2,

2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziale 2,

3) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3,

4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4.

---

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

2. Ustalenia planu zawarte w uchwale w rozdziałach 1-4 oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie.

3. Ustalenia planu należy stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

3) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jako część działki lub zespół działek przylegających do siebie), która położona jest w obrębie danej kategorii terenu ustalonej niniejszym planem, w obrębie której lokalizowana jest dana inwestycja,

4) **szerokości traktu budynku** – rozumie się przez to szerokość mierzoną w poziomie parteru stanowiącą rozpiętość dachu pomniejszoną o wysięg okapów,

5) **rzucie budynku** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian przyziemia budynku na powierzchnię terenu; jednocześnie do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, tarasów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, kondygnacji podziemnych,

6) **kondygnacji nad terenem** – rozumie się przez to kondygnację, której wszystkie ściany znajdują się powyżej docelowego poziomu terenu,

7) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym,

8) **obudowie biologicznej cieku** – rozumie się przez to roślinność leśną, zaroślową i trawiastą zgodną

z warunkami siedliskowymi,

9) **parkingu zielonym** – rozumie się przez to parking o nawierzchni ażurowej,

10) **terenie budowlanym** – rozumie się przez to tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MU3, MU4, MU2d, UP1, U2, UT1, UT2, UT3**, **Utw**, **US1, US2, UK, W, KU1, KU2**, **ZC,**

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg** – rozumie się przez to linię określającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych, w stosunku do danej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, loggi, przypór,

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od cieków wodnych** – rozumie się przez to linię określającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych, w stosunku do danego cieku z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię daszków, okapów, balkonów, przypór,

13) **drogach publicznych** – rozumie się przez to drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne zaliczone do odpowiedniej klasy technicznej stosownie do przepisów zawartych w ustawie o drogach publicznych,

14) **drogach wewnętrznych** – rozumie się przez to drogi nie zaliczone do dróg publicznych wrysowane na rysunku planu,

15) **zabudowie zrębowej** – rozumie się przez to zabudowę realizowaną z bali drewnianych lub obłożoną elementami drewnianymi, o grubości co najmniej 12 cm, imitującymi belkowanie,

16) **tzw. „orawiakach”** – rozumie się przez to rodzaj otwarcia pulpitowego połaci dachowych, z umieszczeniem pokrycia na jego bocznych ścianach,

17) **stacji wyciągu** – rozumie się przez to stacje wyciągu narciarskiego wraz z wszystkimi obiektami technicznymi, sanitariatami, kasą, dyżurką TOPR, sterówką,

18) **stacji kolejki** – rozumie się przez to stacje kolejki krzesełkowej (linowej) wraz z wszystkimi obiektami technicznymi, sanitariatami, kasą, dyżurką TOPR, sterówką,

19) **zabudowie mieszkaniowo – usługowej** – rozumie się przez to budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych oraz dowolnej ilości lokali użytkowych. Łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali użytkowych nie określa się,

20) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to wysokość liczoną jako średnią arytmetyczną następujących (mierzonych w pionie) wysokości:

a) od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najwyższym punkcie, do poziomu najwyżej położonej kalenicy,

b) od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najniższym punkcie, do poziomu najwyżej położonej kalenicy. W przypadku gdy budynek posiada formę zestawionych uskokowo części, dopuszcza się pomiar wysokości zabudowy odrębnie dla każdej części,

21) **bezwzględnej wysokości budynków** – maksymalna wysokość budynków (wliczając w to maszynownie dźwigów, wind i inne pomieszczenia techniczne) wyrażona w metrach nad poziomem morza;

22) **wysokości okapu** – rozumie się przez to odległość krawędzi okapu dachu głównego od poziomu terenu liczoną jako średnią arytmetyczną następujących (mierzonych w pionie) wysokości:

a) od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najwyższym punkcie, do poziomu okapu,

b) od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najniższym punkcie, do poziomu okapu. W przypadku gdy budynek posiada formę zestawionych uskokowo części, dopuszcza się pomiar wysokości okapu odrębnie dla każdej części,

23) **wysokości podmurówki** – rozumie się przez to wysokość poziomu podłogi pierwszej kondygnacji nad terenem, liczoną jako średnią arytmetyczną następujących (mierzonych w pionie) wysokości:

a) od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najwyższym punkcie, do poziomu podłogi pierwszej kondygnacji nad terenem,

b) od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najniższym punkcie, do poziomu podłogi pierwszej kondygnacji nad terenem. W przypadku gdy budynek posiada formę zestawionych uskokowo części, dopuszcza się pomiar wysokości podmurówki odrębnie dla każdej części,

24) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki budowlanej;

25) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia;

26) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – rozumie się przez to parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;

27) **usługach komercyjnych –** rozumie się przez to działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;

28) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, edukacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego, świadczone w ramach sektora publicznego lub poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę;

29) **dojazdach niewydzielonych** – rozumie się przez to niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające nieruchomości dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania,

30) **zespole budynków –** rozumie się przez to zespół budynków połączonych ze sobą lub wolnostojących, oddalonych od siebie o mniej niż 4 m;

31) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;

32) **terenie płaskim** – rozumie się przez to teren o nachyleniu do 3°;

33) **TPN**- należy przez to rozumieć Tatrzański Park Narodowy;

34) **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – należy przez to rozumieć granice zalewu wodami

o prawdopodobieństwie przewyższenia p=10% i p=1%, określone na podstawie map zagrożenia powodziowego.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) oraz numery działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy i numery istniejące na dzień sporządzenia planu.

§ 4. 1. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, **wynikające z ustaleń niniejszego planu, są ustaleniami obowiązującymi** :

1) **granice obszaru objętego planem,**

2) **linie rozgraniczające** tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania,

3) **nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg,**

4) **nieprzekraczalne linie zabudowy od cieków wodnych,**

5) **obszar szczególnej ochrony krajobrazowej,**

6) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:

a) **1-2MU3, 1MU4** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) **1-17MU2d** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dominacją zabudowy drewnianej,

c) **1-3RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

d) **1-2UP1** – tereny usług publicznych,

e) **1U2** – teren usług,

f) **1UT1, 2UT1, 1UT2, 1UT3** - tereny rekreacji i turystyki,

g) **1UTw** – tereny rekreacji i turystyki – wieża widokowa,

h) **1-2US1, 1US2** – tereny sportu i rekreacji,

i) **1-2UK** – tereny usług kultu religijnego,

j) **1ZC** - tereny cmentarzy,

k) **1-2W** - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,

l) **1R/p** – tereny gruntów rolnych położone w TPN,

m) **1-8R1, 1-4R2** – tereny gruntów rolnych,

n) **1-2R3** - tereny gruntów rolnych z możliwością zalesienia,

o) **1-3WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych i towarzyszącej im zieleni stanowiącej biologiczną obudowę cieków,

p) **1-15Z** - tereny zieleni nieurządzonej,

q) **1-18ZL** – tereny lasów,

r) **1-8ZL/p** - tereny lasów położone w TPN,

s) **1-2KU1, 1-2KU2** – tereny infrastruktury komunikacyjnej – parkingi,

t) **1KDL1, 1-5KDD2** – tereny komunikacji- drogi publiczne,

u) **1-10KDW** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

2. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, **wynikające**

z ustaleń przepisów odrębnych, są ustaleniami obowiązującymi:

1) **obszar Tatrzańskiego Parku Narodowego,**

2) **obszar NATURA 2000,**

3) **granica Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,**

4) **strefa zakazu budowania nowych obiektów budowlanych,**

5) **strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody,**

6) **granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 441 „Zakopane”,**

7) **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,**

8) **granica obszaru i terenu górniczego;**

9) **granica złoża wód termalnych;**

10) **pas ochronny wokół granic cmentarza - 50 m;**

11) **pas ochronny wokół granic cmentarza - 150 m;**

12) **tereny osuwisk aktywnych ciągle;**

13) **tereny osuwisk aktywnych okresowo;**

14) **tereny osuwisk nieaktywnych;**

15) **obszary szczególnego zagrożenia powodzią;**

3. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wskazano jako elementy informacyjne, **nie stanowiące ustaleń planu:**

1) **punkty widokowe;**

2) **ciągi i osie widokowe;**

3) **potoki oraz cieki stałe i okresowe;**

4) **tereny szczególnie predysponowane do wprowadzenia zalesień;**

5) **korytarze ekologiczne regionalne wg RDOŚ;**

6) **korytarze ekologiczne regionalne wg W. Jędrzejewskiego;**

7) **pas ochronny wzdłuż istniejących linii napowietrznych linii średniego napięcia 15kV;**

8) **kablowa i napowietrzna istniejąca linia SN;**

9) **trasa wyciągu narciarskiego;**

10) **stacje transformatorowe;**

11) **granica aglomeracji Nowy Targ.**

4. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. 17MU4, 2UK, gdzie:

1) liczba z przodu oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,

2) symbol literowy lub literowo-liczbowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: MU4, MU2d, UP1, KDD1).

Rozdział II.
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

2. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem pod warunkiem zachowania parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu określonych w planie.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. W **obszarze szczególnej ochrony krajobrazowej**, obowiązuje całkowity zakaz realizacji słupów i masztów. Istniejące słupy utrzymuje się z możliwością ich wymiany na nowe o tej samej wysokości lub wyższe (jednak nie więcej niż o 2 m).

3. Na obszarze objętym planem, położonym poza obszarem szczególnej ochrony krajobrazowej, obowiązuje zakaz realizacji słupów i masztów o wysokości powyżej 15 m. W przypadku lokalizacji słupów lub masztów w odległości do 50 m od granic terenów lasów, dopuszcza się zwiększenie ich wysokości do 30 m. Zakaz ten nie dotyczy realizacji słupów lub masztów związanych z prowadzeniem lub modernizacją sieci elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia.

4. Wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych: dla terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych – 3,5 m oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 6 m.

§ 7. 1. Ustala się następujące **elementy kompozycji przestrzennej** jako dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem:

1) **nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg** – wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych zgodnie

z zapisami zawartymi w **§ 3**:

a) od dróg w terenach zabudowanych (terenach budowlanych ustalonych planem) w odniesieniu do istniejących i projektowanych dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1**, **KDD2**, zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku braku oznaczenia na rysunku nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg, obowiązują przepisy odrębne.

b) w terenach zabudowanych (terenach budowlanych ustalonych planem), w odniesieniu do istniejących

i projektowanych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW**, dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej danej drogi.

c) **w terenach niezabudowanych,** tj. poza terenami budowlanymi ustalonymi planem (nieprzekraczalne linie zabudowy nieoznaczone na rysunku planu) w odniesieniu do istniejących i projektowanych dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1**, **KDD2** – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **nieprzekraczalne linie zabudowy od cieków wodnych** – wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych zgodnie z zapisami zawartymi w **§ 3;**

3) **obszar szczególnej ochrony krajobrazowej** – wyznaczony na rysunku planu, wskazujący tereny, w których ze względu na ochronę walorów krajobrazowych obowiązuje zakaz lokalizacji słupów i masztów zgodnie z zapisami zawartymi w **§ 6.**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości**.

2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady

i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne parametry nowo wydzielanych działek:

a) dla **terenów oznaczonych symbolami MU2d, MU3, MU4, U2, US1, US2:**

−powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 500m^2,

−szerokość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 20 m;

b) dla **terenów oznaczonych symbolami UP1, UK, KU1, KU2:**

−powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 600 m^2,

−szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 18 m;

c) dla **terenów oznaczonych symbolami UT1:**

−powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 5000 m^2,

−szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 30 m;

d) dla **terenów oznaczonych symbolami UT2, UT3, UTw:**

−powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2,

−szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 20 m;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 9. 1. W zakresie parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) ustala się powierzchnie nowo wydzielanych działek:

a) dla **terenów oznaczonych symbolami MU2d, MU3, MU4, U2, US1, US2** nie może być mniejsza niż 500 m^2**:**

b) dla **terenów oznaczonych symbolami UP1, UK** nie może być mniejsza niż 600 m^2,

c) dla **terenów oznaczonych symbolami UT1** nie może być mniejsza niż 5000 m^2,

d) dla **terenów oznaczonych symbolami UT2, UT3** nie może być mniejsza niż 1000 m^2;

2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 1 jednak nie mniejszej niż 1 m^2:

a) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. Za zgodne z planem uznaje się:

1. Lokalizowanie w granicach całego terenu objętego planem, w tym w terenach gruntów rolnych, **(z wyłączeniem terenów TPN)** niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę (z wyłączeniem terenów **ZL**),

2) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych, w tym termalnych, (z wyłączeniem terenów **ZL**),

3) odprowadzania i oczyszczania ścieków (z wyłączeniem terenów **ZL**),

4) zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz sieciowy i ciepło (z wyłączeniem terenów **ZL**),

5) telekomunikacji - z wyłączeniem terenów **ZL**, przy czym wyłączenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

6) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje

w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności z zapisami zawartymi w **§ 6 i § 12**,

2. Lokalizowanie **w granicach TPN** niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę (z wyłączeniem terenów **ZL/p**),

2) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych, w tym termalnych (z wyłączeniem terenów **ZL/p**),

3) odprowadzania i oczyszczania ścieków (z wyłączeniem terenów **ZL/p**),

4) zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz sieciowy i ciepło (z wyłączeniem terenów **ZL/p**),

5) telekomunikacji (z wyłączeniem terenów **ZL/p**), pod warunkiem, że nie jest to sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności z zapisami zawartymi w **§6** oraz z nakazami i zakazami wynikającymi

z przepisów odrębnych dla TPN.

3. Wyznaczenie dodatkowych dojazdów, w tym dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo – jezdnych do działek budowlanych w obrębie terenów budowlanych, oraz w pozostałych terenach, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Realizację niewyznaczonych w planie obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia w TPN.

5. Wyznaczenie nowych szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej oraz tras narciarstwa biegowego

z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia części terenu objętego planem w granicach TPN.

6. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się:

1) utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej postaci,

2) położonej poza terenami budowlanymi – remont i przebudowę budynków bez możliwości zwiększenia kubatury i wysokości,

3) położonej w terenach budowlanych – remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem ustaleń

w zakresie intensywności zabudowy, zasad i warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenów określonych dla kategorii terenów, w której się one znajdują, z zastrzeżeniem **pkt 1**,

4) położonej w terenach budowlanych o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej w danym terenie – remont, rozbudowę i przebudowę bez możliwości zwiększenia wysokości budynku, przy czym dopuszczalną wysokość dla nowo realizowanej części budynku określono w ustaleniach dla kategorii terenów, w której się one znajdują,

5) położonej w terenach budowlanych o rzucie budynku przekraczającym wielkość dopuszczoną planem – remont, przebudowę i nadbudowę obiektu bez zwiększania rzutu budynku,

6) położonej w terenach budowlanych, dla której parametry dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy są równe lub większe niż ustalone planem – zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy maksymalnie o 5% i ograniczenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego maksymalnie o 5% (w stosunku do ustalonych dla terenu, w którym znajduje się dany obiekt) wyłącznie w przypadku rozbudowy obiektów związanej z poprawą standardów sanitarnych i bezpieczeństwa przeciwpożarowego, oraz dostosowaniem obiektów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

7) położonej częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg:

a) możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych

w przepisach odrębnych,

b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz spełnienia warunków określonych przepisami o drogach publicznych

8) położonej częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg:

a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,

b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz spełnienia warunków określonych przepisami o drogach publicznych.

7. Utrzymuje się dotychczasowy sposób wykorzystania terenu, do czasu jego zagospodarowania zgodnego z planem.

§ 11. 1. Ustala się wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**:

1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej;

2) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury.

II. Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 12. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronie podlega oznaczony na rysunku planu obszar położony w granicach **Tatrzańskiego Parku Narodowego (TPN).**

2. W granicach TPN obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych, w tym przepisy Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Tatrzańskiego Parku Narodowego.

3. W terenach budowlanych położonych w granicach TPN, przy kształtowaniu zieleni w sąsiedztwie budynków mieszkalnych i usługowych ustala się nakaz stosowania wyłącznie gatunków rodzimych.

4. W granicach planu obowiązuje zakaz wprowadzania inwazyjnych gatunków roślin.

§ 13. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronie podlega oznaczony na rysunku planu obszar położony w granicach **Obszaru NATURA 2000.**

2. W granicach Obszaru Natura 2000 obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronie podlega oznaczony na rysunku planu obszar położony w granicach **Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** .

2. W granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy Uchwały Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 22 maja 2020 r. poz. 3482).

3. Zgodnie z postanowieniami uchwały, o której mowa w ust. 2 wskazuje się strefę zakazu budowania nowych obiektów budowlanych, której granice określone zostały na rysunku planu. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem określonych w uchwale odstępstw.

§ 15. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **strefę ochronny bezpośredniej ujęcia wód podziemnych**, dla której obowiązują ograniczenia ustanowione decyzją Starosty Powiatu Tatrzańskiego nr OS.II.6223-POR-51/06 z dnia 25.01.2007 oraz nr OS.II.6223-POR-04/07 z dnia 04.04.2007.

§ 16. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się granice aglomeracji Nowy Targ, dla której obowiązują ograniczenia ustanowione Uchwałą nr XXVI/286/2020 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie:

wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Nowy Targ.

§ 17. 1. **W zakresie ochrony przyrody i środowiska** obowiązują następujące zasady:

1) Na obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy:

a) dróg publicznych, parkingów,

b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

c) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych (w tym termalnych),

d) sieci i urządzeń kanalizacji,

e) sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz,

f) sieci i urządzeń ciepłowniczych,

g) sieci i rządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,

h) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

przy czym w terenach TPN obowiązują ponadto ograniczenia wynikające z położenia w TPN i obszarze Natura 2000.

2) zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów, zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych,

3) dla cieków wodnych:

a) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną, przy czym wskazane na rysunku planu potoki oraz cieki stałe i okresowe mają charakter informacyjny a ich faktyczny przebieg w terenie podlega weryfikacji na etapie procesu inwestycyjnego,

b) zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do potoku Sucha Woda i Filipczański w odległości mniejszej niż 5 m od wyznaczonej linii brzegu,

c) zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do pozostałych cieków w odległości mniejszej niż 1,5 m od wyznaczonej linii brzegu,

d) zakaz stosowania ogrodzeń na trwałe związanych z podłożem w odległości 1,5 - 4 m od linii brzegu cieków. W odległości 1,5 - 4 m od linii brzegu cieków dopuszcza się stosowanie ogrodzeń łatwych do demontażu,

e) obowiązek zapewnienia drożności wód płynących, w tym wód okresowych, (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków naturalnych w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,

f) dla potoku Sucha Woda i Filipczański – w odległości mniejszej niż nieprzekraczalna linia zabudowy od ww. cieków wskazana na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż obiekty i urządzenia wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; z zastosowaniem definicji o której mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 12**. W przypadku niewyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od ww. cieków, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż obiekty i urządzenia wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,

g) dla potoków nie wymienionych **w lit. f**, w odległości mniejszej niż nieprzekraczalna linia zabudowy od ww. cieków wskazana na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż obiekty i urządzenia wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; z zastosowaniem definicji o której mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 12**. W przypadku niewyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od ww. cieków, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż obiekty i urządzenia wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,

h) dla pozostałych cieków - obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż obiekty i urządzenia wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,

4) wprowadzanie zalesień zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów,

5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (zakaz ten nie dotyczy usuwania drzew w trakcie zabiegów pielęgnacyjnych i prac konserwacyjnych oraz działań wynikających z uwzględnienia wymogów ochrony przeciwpowodziowej, bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych sytuacji określonych w przepisach odrębnych).

2. **W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów oraz ochrony jakości wód** obowiązuje:

1) prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice działki, do której użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza,

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,

3) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi;

4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w **§ 22** oraz w **§ 23**,

5) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi

i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

3. **W zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,

2) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

4. **W zakresie ochrony akustycznej**, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:

1) tereny **MU3, MU4, MU2d, RM** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) tereny **UP1** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

3) tereny **US1, US2, UT1, UT2, UT3** – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

4) terenów nie wymienionych w pkt 1-3 nie kwalifikuje się pod względem akustycznym.

III. Zasady dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 18. 1. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczony na rysunku planu **pasy izolujące teren cmentarny o szerokości 50 m i 150 m,** w których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** w granicach zalewu wodami o prawdopodobieństwie przewyższenia p=10% i p=1%, oznaczonych na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego, wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; obiekty małej architektury, terenowe urządzenia wypoczynku (np. ławki, lampy) oraz urządzenia sportu i rekreacji lokalizowane w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy w sposób trwały związać z gruntem;

3) w zakresie **terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** .

a) na terenach **osuwisk aktywnych ciągle i aktywnych okresowo**, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych i urządzeń, z zastrzeżeniem lit. c; dopuszcza się przebudowę, remont oraz zabezpieczenia techniczne istniejących obiektów budowlanych, zgodnie

z przepisami odrębnymi;

b) na terenach **osuwisk nieaktywnych**, oznaczonych na rysunku planu w granicach wyznaczonych planem terenów budowlanych, dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych i urządzeń - przy uwzględnieniu aktualnych warunków geotechnicznych, z zastosowaniem rozwiązań technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) na terenach osuwisk dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg oraz sieci, urządzeń

i obiektów infrastruktury technicznej - przy uwzględnieniu aktualnych warunków geotechnicznych,

z zastosowaniem rozwiązań technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) w terenach, o których mowa w lit. a i b zakazuje się wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2 m mogących spowodować podcięcie stoku; dopuszcza się większą wysokość ściany na fragmentach wykopu w przypadku regulacji rzek, potoków, budowy dróg oraz zabezpieczeń osuwania się mas ziemnych;

e) dla terenów, o których mowa w lit. a i b dopuszcza się zmianę ukształtowania powierzchni terenu

w przypadku:

- konieczności poprawy topografii działki przy realizacji nowej zabudowy w granicach wyznaczonych planem terenów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. d;
- konieczności wprowadzenia zabezpieczeń technicznych przed osuwaniem się mas ziemnych, zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, budową, odbudową, bieżącą konserwacją, remontem lub naprawą urządzeń wodnych; dopuszcza się wykonanie nasypów lub wykopów dla budowy dróg; skalę niwelacji terenu należy dostosować do rozwiązań konstrukcyjnych;
- czasowych zmian ukształtowania powierzchni terenu na okres prowadzenia prac budowlanych,

4) na terenach gruntów rolnych dopuszcza się sukcesywne tworzenie nowych zadrzewień, oraz wprowadzanie zieleni o znaczeniu przeciwerozyjnym w trybie przepisów odrębnych;

5) zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się teren położony w obrębie **obszaru i terenu górniczego „Bukowina”**, w którym obowiązują przepisy odrębne;

6) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazuje się **pasy ochronne,** w których występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu zgodnie z wymogami określonymi w normach i przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa na warunkach z nich wynikających:

a) dla linii 15 kV, o szerokości 14 m (po 7 m od osi przewodu w każdą stronę),

b) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów, o których mowa w lit. a na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

IV. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 19. 1. Wskazuje się **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków**, oznaczone na rysunku planu, podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, wymienione w **ust. 6** .

2. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony budynków zabytkowych wymienionych

w **ust. 6** :

1) projekty dotyczące przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych wymagają postępowania zgodnie

z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

2) utrzymuje się obiekty kulturowe z zachowaniem ich oryginalnej, cennej pod względem historycznym substancji i detali architektonicznych,

3) wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych należy prowadzić tak, by zachowały one swe pierwotne cechy stylowe, detal architektoniczny, oryginalną kolorystykę obiektu,

4) dopuszcza się wykonanie termomodernizacji elewacji, w wyniku której nie zostaną zatracone historyczne materiały oraz elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe itp.,

5) rozbiórka obiektu w przypadku złego stanu technicznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;

6) zagospodarowanie działki, nowymi obiektami powinno umożliwiać ekspozycję znajdującego się na niej obiektu zabytkowego;

7) w zagospodarowaniu działki, na której znajduje się obiekt zabytkowy obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących śmietników od strony dróg publicznych, przy czym śmietniki w terenach **MU2d** mogą być realizowane jako element ogrodzeń od strony wyznaczonych dróg publicznych;

8) należy uwzględnić przepisy **§ 21 ust 1 pkt 5**.

3. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony zabytkowych obiektów małej architektury wymienionych w **ust. 6**:

1) utrzymuje się obiekty zabytkowe i zakazuje przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych;

2) projekty dotyczące przebudowy, zmian wyglądu i rozbudowy obiektów zabytkowych wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

4. Wykreślenie lub włączenie obiektu z/do gminnej ewidencji zabytków lub zmiana numeracji budynków nie powoduje konieczności zmiany planu.

5. W przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków, dla nowej zabudowy powstającej w jego miejsce, nie obowiązują ograniczenia określone w **ust. 2 i ust. 3** .

6. Gminna ewidencja zabytków obejmuje (numeracja wg gminnej ewidencji zabytków):

1) Małe Ciche 22; szkoła nr 21, (oznaczony na rysunku planu nr **1**);

2) Małe Ciche 23; dom nr 23, (oznaczony na rysunku planu nr **2**);

3) Małe Ciche 24; dom nr 24, (oznaczony na rysunku planu nr **3**);

4) Małe Ciche 25; stodoła nr 24, (oznaczony na rysunku planu nr **4**);

5) Małe Ciche 33; dom nr 33, (oznaczony na rysunku planu nr **5**);

6) Małe Ciche 33; stodoła ze stajnią nr 33, (oznaczony na rysunku planu nr **6**);

7) Małe Ciche 33; stodoła ze stajnią nr 33, (oznaczony na rysunku planu nr **7**);

8) Małe Ciche 38; stodoła nr 38, (oznaczony na rysunku planu nr **8**);

9) Małe Ciche 38; dom nr 38, (oznaczony na rysunku planu nr **9**);

10) Małe Ciche 47; dom nr 47, (oznaczony na rysunku planu nr **10**);

11) Małe Ciche 64; dom nr 64, (oznaczony na rysunku planu nr **11**);

12) Małe Ciche 76; dom nr 76, (oznaczony na rysunku planu nr **12**);

13) Małe Ciche 77; dom nr 77, (oznaczony na rysunku planu nr **13**);

14) Małe Ciche 84; dom nr 84, (oznaczony na rysunku planu nr **14**);

15) Małe Ciche 84; stajnia nr 84, (oznaczony na rysunku planu nr **15**);

16) Małe Ciche 28; dom, (oznaczony na rysunku planu nr **18**);

17) Małe Ciche 47; kościół, (oznaczony na rysunku planu nr **19**);

18) Małe Ciche, przy domu nr 29a, Krzyż; (oznaczony na rysunku planu nr **21**);

19) Małe Ciche, Tarasówka; kaplica p.w. św. Bartłomieja; (oznaczony na rysunku planu nr **22**);

V. Zasady przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 20. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem :

1. Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem stanowią drogi publiczne oznaczone na rysunku planu **KDL1**, **KDD2**. Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią zaznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne.

2. W odniesieniu do nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów niewydzielonych dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi.

3. Zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególnie uzasadnionych przypadkach – gdy lokalizacja budynków byłaby niemożliwa ze względu na ukształtowanie terenu lub zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości od obiektów istniejących, dla dróg **KDD2** dopuszcza się lokalizację usytuowania budynków w odległości mniejszej niż określone w planie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych..

4. W terenach komunikacji, z wyjątkiem odcinków na których wskazano ciągi i punkty widokowe, dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsca postojowe realizowane w garażach):

1) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,

2) dla nowo realizowanej zabudowy pensjonatowej oraz hoteli, moteli i innych obiektów świadczących usługi hotelarskie – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (pokój, apartament), a w terenach **UT1**, **UT2**, **UT3** dodatkowo:

   a) co najmniej 1 miejsce na 2 zatrudnionych,

   b) w przypadku realizacji basenu co najmniej 2 miejsca na 10 użytkowników (jednocześnie),

3) dla obsługi terenów **UT2, UTw** – miejsca postojowe należy lokalizować w terenach **KU1**,

4) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej innej niż wymieniona w pkt 2 – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 25 m^2 powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,

5) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz minimum jedno dla maszyn rolniczych,

6) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej innej niż wymieniona w pkt 2 – w ilości: minimum 2 miejsca na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych,

7) dla obsługi terenów narciarskich **R2** – miejsca postojowe w ilości co najmniej 30 miejsc na jeden wyciąg, zlokalizowane w terenach **US1** oraz w trenach **KU1**, **KU2,**

8) dla obsługi terenów narciarskich **R1** dla nowo realizowanych wyciągów:

   a) dla wyciągów o długości poniżej 200 m – nie określa się,

   b) dla wyciągów o długości 200 - 500 m – co najmniej 30 miejsc zlokalizowanych na terenach parkingów wskazanych na rysunku planu, w terenach budowlanych położonych w sąsiedztwie wyciągów lub zabezpieczonych w terenach rolnych bezpośrednio przylegających do terenów budowlanych w pasie o max szerokości 50 m (realizowane jako sezonowe miejsca postojowe w formie nieutwardzonej);

   c) dla wyciągów o długości powyżej 500 m – co najmniej 50 miejsc zlokalizowanych na terenach parkingów wskazanych na rysunku planu, w terenach budowlanych położonych w sąsiedztwie wyciągów lub zabezpieczonych w terenach rolnych bezpośrednio przylegających do terenów budowlanych w pasie o max szerokości 50 m (realizowane jako sezonowe miejsca postojowe w formie nieutwardzonej);.

9) dla obsługi terenu UTw - nie określa się,

10) w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w punktach 1-7,

11) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1-8) miejsca postojowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych – lokalnych i dojazdowych - w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parking;

12) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, dociepleniu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych;

13) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 2-9, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej.

§ 21. 1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

3) nakaz uwzględnienia wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia

w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;

4) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;

5) w zakresie urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej:

a) w terenach budowlanych dopuszcza się:

- urządzenia fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, instalacje geotermalne oraz inne urządzenia, umożliwiające pozyskanie energii odnawialnej, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, przy czym nie dopuszcza się ich lokalizacji (w tym mikroinstalacji) w granicach TPN, w granicach strefy szczególnej ochrony krajobrazowej, na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na dachach budynków krytych gontem drewnianym,

- urządzenia fotowoltaiczne inne niż wolnostojące o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW w granicach terenów oznaczonych symbolami **MU3**, **MU4, MU2d, UP1, U2** – przy czym nie dopuszcza się ich lokalizacji (w tym mikroinstalacji) w granicach TPN, w granicach strefy szczególnej ochrony krajobrazowej, na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na dachach budynków krytych gontem drewnianym,

- drewnianym,

b) kąt położenia paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na dachu:

- musi być zgodny z kątem nachylenia połaci dachowych, określonych planem dla poszczególnych terenów, przy czym dla dachów istniejących należy zastosować kąt zgodny z nachyleniem połaci dachowej,

- zakazuje się wysuwania paneli poza płaszczyznę połaci dachowej,

c) strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów, w których są lokalizowane.

§ 22. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1. Utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę z możliwością rozbudowy.. Docelowym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie wodociąg gminny.

2. Przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy.

3. Nowoprojektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie

z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu.

5. Sieć wodociągową należy rozbudowywać stosownie do potrzeb.

6. Ustala się pokrycie zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W przypadkach braku technicznej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń

w obrębie ustanowionych stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Nowoprojektowane sieci wodociągowe należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących

i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 23. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Odprowadzenie ścieków z terenu objętego planem odbywać się będzie w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną.

2. Realizacja przyłączy powinna uwzględniać średnice docelowe.

3. Nowoprojektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących

i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się za zgodą i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Wprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych i opadowych dopuszcza się, pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów ścieków komunalnych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

5. W przypadkach braku sieci lub braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne lub zbiorowe systemy oczyszczania ścieków lub zastosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych z zastrzeżeniem zasad obowiązujących w granicach aglomeracji Nowy Targ.

6. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

7. Zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:

1) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

2) retencję w miejscu z możliwością zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,

3) odprowadzenie do cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:

a) zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,

b) spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,

4) dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających retencję;

8. Dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.

2. Dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia należy zachować strefy kontrolowane.

4. Wymiary oraz warunki zagospodarowania strefy zagrożenia wybuchem oraz stref kontrolowanych, o których mowa powyżej ustalono w postanowieniach przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się budowę indywidualnych zbiorników na gaz płynny przy czym na obszarze w granicach TPN, w obszarze szczególnej ochrony krajobrazowej oraz na działkach na których znajdują się obiekty zabytkowe dopuszcza się wyłącznie zbiorniki podziemne.

§ 25. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki :

1. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę w obrębie zajmowanych terenów i stref technicznych.

2. Podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

3. Wzdłuż napowietrznych linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia, wzdłuż linii kablowych, wokół istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, należy pozostawić pasy ochronne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych.

4. W przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii energetycznych 15 kV, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych pasów ochronnych tych linii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wnętrzowych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

6. Realizacja zabudowy w obrębie pasów ochronnych napowietrznej i kablowej linii 15 kV wymaga zastosowania przepisów odrębnych.

7. Nowoprojektowane linie i urządzenia energetyczne należy lokalizować poza pasem drogowym istniejących

i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się za zgodą i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Wystrój architektoniczny budynków z urządzeniami sieci elektroenergetycznych, należy dostosować do wymagań określonych dla danego terenu.

§ 26. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1. Utrzymuje się istniejące indywidualne systemy grzewcze.

2. Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych, nieemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami **§ 21 pkt 5** (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 27. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:

1. Utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji kablowej

(z wyłączeniem napowietrznej) oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji; dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Wystrój architektoniczny budynków z urządzeniami sieci telekomunikacyjnych, należy dostosować do wymagań określonych dla danego terenu.

4. W terenach **MU3**, **MU4**, **MU2d,** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu.

5. Nowoprojektowane linie i urządzenia telekomunikacji należy lokalizować poza pasem drogowym istniejących

i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 28. Usuwanie odpadów odbywać się będzie zgodnie z Gminnym, Powiatowym Planem Gospodarki Odpadami oraz Planem Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstania, zgodnie z obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami przepisami odrębnymi.

Rozdział III.
Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 29. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2MU3, 1MU4**. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ**

Z DOMINACJĄ ZABUDOWY DREWNIANEJ, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-17MU2d**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

1) utrzymanie istniejącej zabudowy,

2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowo - usługowej, pensjonatowej, rekreacji indywidualnej,

3) lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym budynków inwentarskich,

4) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

1) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych (w tym stacji wyciągu) i rzemieślniczych,

2) obiekty usług publicznych,

3) dojazdy niewydzielone, nieoznaczone na rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne,

4) cieki wodne z obudową biologiczną,

5) budynki gospodarcze, garaże, parkingi i miejsca postojowe,

6) terenowe urządzenia sportowo rekreacyjne;

7) trasy i urządzenia narciarskie.

4. W terenach wymienionych **w ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych, budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budynków innych niż jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w terenie **MU4** – maksimum 0,25; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się wzrost intensywności zabudowy do 0,35,

b) w terenach **MU2d i MU3** – maksimum 0,3; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się wzrost intensywności zabudowy do 0,4,

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów wymienionych w ust. 1 wynosi 0,01;

3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego:

a) w terenach **MU2d** – minimum 60%; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej minimum 50%,

b) w terenach **MU3** – minimum 60%; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej minimum 50%, przy czym dopuszcza się wykorzystanie do 20% terenu biologicznie czynnego na sezonowy parking związany z funkcjonowaniem wyciągu narciarskiego, urządzony w formie nieutwardzonej;

c) w terenie **MU4** – minimum 65%; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej minimum 55%,

4) wielkość nowych działek budowlanych – w przypadku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 5 określona dla terenów MU2d, MU3, MU4, w § 9,

5) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1**:

1) stosunek długości najwyżej położonej kalenicy budynku do maksymalnej szerokości traktu ma wynosić co najmniej 1,5,

2) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni 250 m^2,

3) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż:

a) dla budynków mieszkaniowych w terenach MU4, MU2d – 7 m; dla budynków mieszkaniowo-usługowych, usługowych i pensjonatowych – 8 m,

b) dla budynków mieszkaniowych w terenach MU3 – 8 m; dla budynków mieszkaniowo-usługowych, usługowych i pensjonatowych – 9 m,

c) dla pozostałej zabudowy w terenach MU4, MU2d (w tym garaży i budynków gospodarczych) – 7 m,

a w terenach MU3 – 6 m,

d) dopuszcza się miejscowe poszerzenie traktów max. o 25% wartości wskazanych w **lit. a - c** pod warunkiem, że poszerzenie nie przekroczy 25% długości elewacji i nie spowoduje podniesienia kalenicy;

4) maksymalna długość elewacji budynku lub zespołu połączonych budynków, mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru , nie może być większa niż – 20 m w terenach MU4, MU2d oraz 22 m w terenach MU3,

5) maksymalna ilość kondygnacji:

a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, pensjonatowych: 3 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 2 kondygnacji w dachu,

b) dla pozostałej zabudowy (w tym garaży i budynków gospodarczych): 2 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji w dachu,

c) ilości kondygnacji innych niż nad terenem nie określa się,

6) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, pensjonatowych nie może przekraczać 11 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10 ust. 6**),

b) dla pozostałej zabudowy (w tym garaży i budynków gospodarczych) nie może przekraczać 9 m

(z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10 ust. 6**),

7) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie może przekraczać 1,2 m; w przypadku spadku terenu – nie może przekraczać 1,5 m,

8) wysokość okapu – nie może przekroczyć 4,5 m,

9) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49° - 54°; dopuszcza się stosowanie przysztychów,

10) okapy wysunięte na odległość co najmniej 1 m od lica budynku,

11) obowiązuje zakaz:

a) stosowania szczytów nie wynikających z rzutu budynku,

b) zwieńczania szczytami ścian stykających się ze sobą,

c) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,

d) wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej,

e) wysuwania połaci dachowych w stosunku do lica ściany szczytowej dalej niż 0,4 m, a w przypadku gdy

w ścianie szczytowej znajduje się balkon, dalej niż wynosi szerokość balkonu + 0,2 m,

f) otwierania połaci dachowych na długości większej niż 1/2 elewacji bez uwzględnienia uzasadnionych rzutem szczytów, mierzonej na wysokości zetknięcia ściany otwarcia z dachem, w najniższym punkcie,

g) stosowania otwarć pulpitowych na wysokości kalenicy i na wysokości drugiej kondygnacji poddasza,

h) stosowania tzw. „orawiaków”,

12) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych

w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (otwarć pulpitowych) bądź okien połaciowych,

13) należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od zewnętrznej krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego,

14) otwarcie dachu nie może stykać się z koszem dachu,

15) wykończenie elewacji budynków:

a) w terenach **MU3** i **MU4** – obowiązuje zastosowanie elementów drewnianych i kamienia naturalnego do wykończenia ścian,

b) w terenach **MU2d** – obowiązuje całkowite wykończenie drewnem ścian w szczytach i otwarciach dachowych oraz zastosowanie elementów drewnianych i kamienia naturalnego do wykończenia pozostałych ścian,

c) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków i tworzyw sztucznych,

16) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) dla elementów drewnianych – kolor naturalnego drewna,

b) kolorystyka ścian – biel, jasne odcienie beżu

c) dachy – czarny, grafitowy, dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

17) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych

z dopuszczeniem stosowania ścięcia górnych narożników oraz łuków i trójkątów.

§ 30. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-3RM.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **RM** pod utrzymanie i lokalizację zabudowy zagrodowej

w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **RM** pod:

1) lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży,

2) dojazdy niewydzielone, ciągi pieszo – jezdne, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe,

3) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,

4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenach **RM** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum - 0,01, maksimum - 0,35;

2) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych;

3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 40%;

4) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej.

5. W terenach **RM** obowiązują zasady kształtowania zabudowy zawarte w **§ 29** dla terenów **MU2d**.

§ 31. 1. Wyznacza się **TERENY USŁUG PUBLICZNYCH** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2UP1.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **UP1** pod:

1) usługi publiczne;

2) obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **UP1** pod:

1) mieszkania związane z funkcją podstawową;

2) prowadzenie działalności usługowej jako usługi towarzyszącej funkcji podstawowej na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni użytkowej danego budynku;

3) budynki gospodarcze, garaże;

4) dojazdy niewydzielone, place manewrowe, parkingi służące obsłudze obiektów zlokalizowanych w obrębie danego terenu;

5) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym;

6) nieoznaczone na rysunku planu dojazdy niewydzielone, ciągi pieszo-jezdne;

7) obiekty małej architektury;

8) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

9) cieki wodne wraz z obudową biologiczną;

10) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie – 0,001, maksymalnie 0,35,

2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 25%,

3) wielkość nowych działek budowlanych – w przypadku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż określona dla terenów UP1 w § 9.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne

2) wysokość budynków z zakresu użytkowania podstawowego nie może przekraczać 12 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10 ust. 6**),

3) wysokość pozostałej zabudowy (w tym garaży i budynków gospodarczych) nie może przekraczać 7 m

(z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10 ust. 6**),

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 45° - 54° oraz

o jednakowej długości przeciwległych połaci; w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia połaci dachowych,

5) dachy w kolorze czarnym, grafitowym, ciemnobrązowym,

6) kolorystyka ścian – biel, jasne odcienie beżu,

7) obowiązuje zastosowanie elementów drewnianych i kamienia łamanego do wykończenia ścian.

§ 32. 1. Wyznacza się **TEREN USŁUG,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U2**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **U2** pod:

1) lokalizację obiektów usługowych związanych z obsługą cmentarza, tereny składowe związane z prowadzoną działalnością usługową;

2) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym;

3) zaplecze gospodarcze.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **U2** pod:

1) dojazdy niewydzielone, nieoznaczone na rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne;

2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem **§ 6**.

4. W terenie **U2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy usługowej innej niż wymieniona w **ust. 2 i 3**;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie – 0,01, maksymalnie 0,2;

3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 50%;

4) wielkość nowych działek budowlanych – w przypadku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż określona dla terenu U2 w § 9;

5) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. W terenie **U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) stosunek długości najwyżej położonej kalenicy budynku do maksymalnej szerokości traktu ma wynosić co najmniej 1,5;

2) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni 100 m^2;

3) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 8 m;

4) maksymalna długość elewacji budynku lub zespołu połączonych budynków mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru nie może być większa niż 20 m;

5) maksymalna ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji w dachu;

6) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10 ust. 6);**

7) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami lub dwuspadowy

o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49° -54°;

8) okapy wysunięte na odległość co najmniej 1 m od lica budynku;

9) obowiązuje zakaz:

a) stosowania dachów płaskich,

b) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,

c) stosowania otwarć pulpitowych na wysokości kalenicy i na wysokości drugiej kondygnacji poddasza;

10) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych

w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (otwarć pulpitowych) bądź okien połaciowych;

11) należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od zewnętrznej krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego; dachy otwarć dachowych nie mogą się łączyć;

12) wykończenie elewacji budynków: przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków

i tworzyw sztucznych, blachy;

13) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) tynki – biel, jasny beż, jasnoszary,

b) dachy – czarny, grafitowy, ciemnoszary;

14) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych,

z dopuszczeniem stosowania ścięcia górnych narożników oraz łuków i trójkątów.

§ 33. 1. Wyznacza się **TERENY REKREACJI I TURYSTYKI** oznaczone na rysunku planu symbolami **1UT1**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **1UT1** pod:

1) hotele, motele,

2) zieleń urządzoną.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **1UT1** pod:

1) budynki gospodarcze i techniczne,

2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem **§ 6**,

3) obiekty sportowe i rekreacyjne, baseny,

4) tarasy widokowe, zadaszenia, miejsca do grillowania, obiekty małej architektury,

5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

6) dojazdy niewydzielone, ciągi piesze,

7) parkingi, miejsca postojowe.

4. Dopuszcza się wykorzystanie części obiektów (zarówno istniejących jak i nowo realizowanych) pod funkcje rehabilitacyjno – lecznicze.

5. W terenie **1UT1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obiekty mogą być realizowane jako wolnostojące lub w formie obiektów połączonych o jednorodnej formie architektonicznej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie - 0,0001, maksymalnie - 0,2;

3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 60%;

4) wielkość nowych działek budowlanych – w przypadku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż określona dla terenu UT1 w § 9;

5) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6. W przypadku zachowania istniejących obiektów terenie **1UT1**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) utrzymuje się dotychczasową bryłę hotelu (tzw. pawilon A) z możliwością jej przebudowy nadbudowy

o jedną kondygnację oraz realizacji jednej kondygnacji podziemnej; dopuszcza się możliwość rozbudowy budynku o dwie zewnętrzne klatki schodowe; w przypadku nadbudowy budynku jego bezwzględna wysokość (wliczając w to maszynownie dźwigów, wind i inne pomieszczenia techniczne) nie może przekraczać wysokości 1110 m n. p. m.;

2) utrzymuje się dotychczasową bryłę tzw. pawilonu B z możliwością jej przebudowy i jednorazowej rozbudowy o 20% powierzchni rzutu budynku oraz nadbudowy o dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

3) utrzymuje się istniejące obiekty infrastruktury technicznej oraz budynek techniczny z możliwością ich przebudowy;

4) wykończenie elewacji budynków i dachów:

a) dachy – czarny, grafitowy, szary; dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

b) elementy drewniane ścian w kolorze naturalnego drewna,

c) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków i tworzyw sztucznych,

d) obowiązuje wykończenie ścian z zastosowaniem elementów drewnianych oraz kamienia łamanego

w układzie warstwowym lub „na dziko”.

5) w przypadku realizacji kubaturowych obiektów sportu i rekreacji:

a) wykończenie elewacji budynków i dachów – jak w **pkt 4**,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

c) dopuszcza się indywidualną formę zabudowy z zachowaniem ograniczeń zawartych powyżej.

7. W przypadku realizacji nowych obiektów po zlikwidowaniu tzw. pawilonu A i B, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenie **1UT1:**

1) dopuszcza się budowę nowych budynków o funkcji zgodnej z ustaleniami zawartymi w **ust. 2** i **ust. 3**,

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 5,

3) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych - 2,

4) maksymalny rzut pojedynczego budynku nie może przekraczać powierzchni – 2000 m^2,

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla hoteli, moteli, obiektów sportowych (wliczając w to maszynownie dźwigów, wind i inne pomieszczenia techniczne) – 17 m z zastrzeżeniem zapisów **lit. c**,

b) dla budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, garaży – 7 m,

c) bezwzględna wysokość budynków hoteli, moteli, obiektów sportowych (wliczając w to maszynownie dźwigów, wind i inne pomieszczenia techniczne) nie może przekraczać wysokości 1110 m n. p. m.),

6) wykończenie elewacji budynków i dachów:

a) dachy – czarny, grafitowy, szary; dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

b) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków,

c) obowiązuje wykończenie ścian z zastosowaniem elementów drewnianych oraz kamienia łamanego

w układzie warstwowym lub „na dziko”,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – nie określa się.

§ 34. 1. Wyznacza się **TERENY REKREACJI I TURYSTYKI** oznaczone na rysunku planu symbolem **2UT1**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **2UT1** pod zieleń urządzoną oraz obiekty sportowe i rekreacyjne, baseny.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **2UT1** pod:

1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem;

2) tarasy, zadaszenia;

3) obiekty małej architektury;

4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

5) plac zabaw dla dzieci;

6) dojazdy niewydzielone, ciągi piesze.

4. W terenie **2UT1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obiekty mogą być realizowane jako wolnostojące lub w formie obiektów połączonych o jednorodnej formie architektonicznej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie - 0,0001, maksymalnie - 0,25,

3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 60%,

4) wielkość nowych działek budowlanych – w przypadku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż określona dla terenu 1UT1 w § 9,

5) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

5. W terenie **2UT1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

2) nie określa się ilości kondygnacji podziemnych,

3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,

4) wykończenie elewacji budynków i dachów:

a) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków,

b) obowiązuje wykończenie ścian z zastosowaniem elementów drewnianych oraz kamienia łamanego w układzie warstwowym lub „na dziko”,

c) kąt nachylenia połaci dachowych – nie określa się.

§ 35. 1. Wyznacza się **TERENY REKREACJI I TURYSTYKI** oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT2**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **UT2** pod:

1) usługi gastronomii;

2) zieleń urządzoną.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **UT2** pod:

1) budynki gospodarcze i techniczne;

2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem **§6**;

3) wyciągi narciarskie, trasy narciarskie;

4) dojazdy niewydzielone,

5) tarasy widokowe, zadaszenia, obiekty małej architektury.

4. W terenie **UT2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obiekty mają być realizowane jako wolnostojące;

2) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie – 0,001, maksymalnie – 0,25;

3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 70%;

4) wielkość nowych działek budowlanych – w przypadku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż określona dla terenu UT2 w § 9;

5) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. W terenie **UT2** ustala się zasady kształtowania zabudowy:

1) stosunek długości najwyżej położonej kalenicy budynku do maksymalnej szerokości traktu ma wynosić co najmniej 1,5,

2) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni – 180 m^2,

3) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 6 m,

4) maksymalna długość elewacji budynku mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru, nie może być większa niż 12 m,

5) maksymalna ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji w dachu,

6) wysokość zabudowy:

a) dla budynków z przeznaczenia podstawowego – nie może przekraczać 9 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10 ust. 6**),

b) dla pozostałej zabudowy (w tym budynków gospodarczych) nie może przekraczać 7 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10 ust. 6**);

7) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie może przekraczać 0,8 m; w przypadku spadku terenu– nie może przekraczać 1,4 m;

8) wysokość okapu – nie może przekraczać 4 m;

9) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49° -54°; dopuszcza się stosowanie przysztychów;

10) okapy wysunięte na odległość co najmniej 1 m od lica budynku,

11) obowiązuje zakaz:

a) stosowania szczytów nie wynikających z rzutu budynku,

b) zwieńczania szczytami ścian stykających się ze sobą,

c) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,

d) wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej,

e) wysuwania połaci dachowych w stosunku do lica ściany szczytowej dalej niż 0,4 m, a w przypadku gdy w ścianie szczytowej znajduje się balkon, dalej niż wynosi szerokość balkonu + 0,2 m,

f) otwierania połaci dachowych na długości większej niż 1/2 elewacji bez uwzględnienia uzasadnionych rzutem szczytów, mierzonej na wysokości zetknięcia ściany otwarcia z dachem, w najniższym punkcie,

g) stosowania otwarć pulpitowych na wysokości kalenicy i na wysokości drugiej kondygnacji poddasza,

h) stosowania tzw. „orawiaków”,

12) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych

w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (otwarć pulpitowych) bądź okien połaciowych,

13) należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od zewnętrznej krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego,

14) otwarcie dachu nie może stykać się z koszem,

15) wykończenie elewacji budynków:

a) obowiązuje realizacja nowej zabudowy jako zabudowy drewnianej zrębowej,

b) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków i tworzyw sztucznych,

16) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) dla elementów drewnianych – kolor naturalnego drewna,

b) dachy – czarny, grafitowy, dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

17) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych z dopuszczeniem stosowania ścięcia górnych narożników oraz łuków i trójkątów.

§ 36. 1. Wyznacza się **TEREN REKREACJI i TURYSTYKI** oznaczony na rysunku planu symbolem 1**UT3.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **UT3** pod:

1) zabudowę mieszkaniowo – usługową z dopuszczeniem gastronomii;

2) zieleń urządzoną.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **UT3** pod:

1) budynki gospodarcze i techniczne;

2) dojazdy niewydzielone,

3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem **§ 6;**

4) tarasy widokowe, zadaszenia, obiekty małej architektury.

4. W terenie **UT3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obiekty mają być realizowane jako wolnostojące;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie – 0,01, maksymalnie 0,25;

3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 70%;

4) wielkość nowych działek budowlanych – w przypadku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż określona dla terenu UT3 w § 9;

5) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. W terenie **UT3** ustala się zasady kształtowania zabudowy:

1) stosunek długości najwyżej położonej kalenicy budynku do maksymalnej szerokości traktu ma wynosić co najmniej 1,5,

2) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni 80 m^2:

3) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 6 m;

4) maksymalna długość elewacji budynku mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru, nie może być większa niż 12 m,

5) maksymalna ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji w dachu,

6) wysokość zabudowy:

a) dla budynków z przeznaczenia podstawowego – nie może przekraczać 9 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 6),

b) dla pozostałej zabudowy (w tym budynków gospodarczych) nie może przekraczać 7 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 6),

7) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie może przekraczać 0,8 m; w przypadku spadku terenu– nie może przekraczać 1,4 m,

8) wysokość okapu – nie może przekraczać 4 m,

9) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49° - 54°; dopuszcza się stosowanie przysztychów,

10) okapy wysunięte na odległość co najmniej 1 m od lica budynku,

11) obowiązuje zakaz:

a) stosowania szczytów nie wynikających z rzutu budynku,

b) zwieńczania szczytami ścian stykających się ze sobą,

c) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,

d) wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej,

e) wysuwania połaci dachowych w stosunku do lica ściany szczytowej dalej niż 0,4 m, a w przypadku gdy

w ścianie szczytowej znajduje się balkon, dalej niż wynosi szerokość balkonu + 0,2 m,

f) otwierania połaci dachowych na długości większej niż 1/2 elewacji bez uwzględnienia uzasadnionych rzutem szczytów, mierzonej na wysokości zetknięcia ściany otwarcia z dachem, w najniższym punkcie,

g) stosowania otwarć pulpitowych na wysokości kalenicy i na wysokości drugiej kondygnacji poddasza,

h) stosowania tzw. „orawiaków”,

12) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych

w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (otwarć pulpitowych) bądź okien połaciowych,

13) należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od zewnętrznej krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego,

14) otwarcie dachu nie może stykać się z koszem,

15) wykończenie elewacji budynków:

a) obowiązuje realizacja nowej zabudowy jako zabudowy drewnianej zrębowej,

b) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków i tworzyw sztucznych,

16) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) dla elementów drewnianych – kolor naturalnego drewna,

b) dachy – czarny, grafitowy, dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

17) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych

z dopuszczeniem stosowania ścięcia górnych narożników oraz łuków i trójkątów.

§ 37. 1. Wyznacza się **TEREN REKREACJI I TURYSTYKI – wieża widokowa,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UTw**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **UTw** pod realizację wieży widokowej, wraz z zapleczem socjalno-administracyjnym, w tym:

1) trasy, tarasy i wieże widokowe w koronach drzew;

2) obiekty towarzyszące takie jak: obiekty sprzedaży biletów, obiekty i funkcje gastronomiczne i handlowe, zaplecze socjalne i techniczne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **UTw** pod związane z podstawowym przeznaczeniem terenu:

1) obiekty usług publicznych i komercyjnych;

2) zadaszenia;

3) obiekty małej architektury;

4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zjeżdżalnie;

5) ścieżki edukacyjne, parki tematyczne i place zabaw;

6) zieleń urządzona i nieurządzona;

7) dojazdy niewydzielone, ciągi piesze, miejsca postojowe przylegające do terenów komunikacji;

8) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenie **UTw** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) podczas realizacji zagospodarowania terenu obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się likwidację zieleni istniejącej, a przy realizacji nasadzeń obowiązuje zastosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów;

2) obiekty, o których mowa w ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 1 mogą być realizowane na różnych poziomach tras i tarasów widokowych, jako wolnostojące lub w formie obiektów połączonych o jednorodnej formie architektonicznej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 5 pkt 3 i 4;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie - 0,0001, maksymalnie - 0,16,

4) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 65%,

5) wielkość nowych działek budowlanych – dowolna;

6) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. W terenie **UTw** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy dla pylonów nośnych – 55 m, przy czym nie może przekroczyć rzędnej 1135 m.n.p.m.;

2) maksymalna wysokość zabudowy dla górnych platform widokowych – 44 m, przy czym nie może przekroczyć rzędnej 1124 m.n.p.m.;

3) obowiązuje realizacja tras i platform widokowych w formie konstrukcji ażurowej, wpisanej w istniejący krajobraz i konfigurację terenu, przy czym dopuszcza się miejscowe zamknięcie konstrukcji w formie rozdrobnionych obiektów kubaturowych dla realizacji przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 1;

4) suma powierzchni zabudowy obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 1 nie może przekroczyć 1200 m^2 a wysokość poszczególnych obiektów nie może być większa niż 6 m od poziomu terenu lub w przypadku obiektów realizowanych na trasie widokowej, od poziomu trasy/platformy widokowej;

5) kąt nachylenia połaci dachowych kubaturowych obiektów towarzyszących – dowolny;

6) materiały wykończeniowe dla tras, tarasów i wieży widokowej oraz obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 1: drewno, stal, szkło, kamień.

§ 38. 1. Wyznacza się **TERENY SPORTU I REKREACJI,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2US1 oraz 1US2**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **US1** i **US2** pod:

1) lokalizację obiektów i urządzeń dolnej i górnej stacji wyciągów i kolei linowych wraz z zapleczem sanitarnym, kasami, obiektami i urządzeniami związanymi z bezpieczeństwem na stoku (w tym dyżurka TOPR),

2) trasy narciarskie, koleje linowe;

3) zieleń urządzoną,

4) w terenach 1US1 i 2US1 - lokalizację obiektów usług gastronomii,

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **US1** pod:

1) wiaty dla przechowywania i napraw sprzętu do naśnieżania i utrzymywania stoku, budynki gospodarcze,

2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem **§6,**

3) w terenie **US1** dojazdy niewydzielone, nieoznaczone na rysunku planu ciągi piesze i pieszo – jezdne, parkingi, miejsca postojowe zadaszenia, miejsca do grillowania, obiekty małej architektury.

4. W terenach **US1 i US2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obiekty mogą być realizowane jako wolnostojące lub w formie obiektów połączonych o jednorodnej formie architektonicznej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie – 0,01, maksymalnie - 0,5;

3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 30%;

4) wielkość nowych działek budowlanych – w przypadku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż określona dla terenów US1 i US2 w § 9;

5) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. W terenach 1**US1** i **2US1** dla obiektów, o których mowa w **ust. 2 pkt 4** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) stosunek długości najwyżej położonej kalenicy budynku do maksymalnej szerokości traktu ma wynosić co najmniej 1,5;

2) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni w terenach US1– 200 m^2, w terenie US2 – 80 m^2. Do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez stacje napędowe i stacje przewojowo – napinające (zwrotne),stacje transformatorowe, stacje pomp;

3) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 8 m;

4) maksymalna długość elewacji budynku lub zespołu połączonych budynków, mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru, nie może być większa niż:

a) w terenach **US1** – 12 m,

b) w terenie **US2** – 8 m;

5) maksymalna ilość kondygnacji - 2 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji w dachu;

6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10 ust. 6**);

7) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie może przekraczać 0,8 m; w przypadku spadku terenu – nie może przekraczać 1,4 m;

8) wysokość okapu – nie może przekraczać 6,5 m;

9) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami lub dwuspadowy

o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 25° - 54°; dopuszcza się stosowanie przysztychów;

10) okapy wysunięte na odległość co najmniej 1 m od lica budynku;

11) obowiązuje zakaz:

a) stosowania szczytów nie wynikających z rzutu budynku,

b) zwieńczania szczytami ścian stykających się ze sobą,

c) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,

d) wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej,

e) wysuwania połaci dachowych w stosunku do lica ściany szczytowej dalej niż 0,4 m, a w przypadku gdy

w ścianie szczytowej znajduje się balkon, dalej niż wynosi szerokość balkonu + 0,2 m,

f) otwierania połaci dachowych,

g) otwierania dachów pulpitowych,

h) stosowania tzw. „orawiaków”,

12) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych

w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (okna połaciowe); należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od zewnętrznej krawędzi połaci dachu do krawędzi okna,

13) należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od zewnętrznej krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego,

14) otwarcie dachu nie może stykać się z koszem dachu,

15) wykończenie elewacji budynków i dachów:

a) obowiązuje realizacja nowej zabudowy jako zabudowy drewnianej zrębowej,

b) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków i tworzyw sztucznych,

16) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) dla elementów drewnianych – kolor naturalnego drewna,

b) dachy – czarny, grafitowy, dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

17) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych

z dopuszczeniem stosowania ścięcia górnych narożników oraz łuków i trójkątów.

6. W terenach **US1** i **US2,** dla obiektów innych niż wymienione w **ust. 2 pkt 4**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni w terenach US1 – 200 m^2, w terenach US2 - 80 m^2. Do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez stacje napędowe i stacje przewojowo – napinające (zwrotne),stacje transformatorowe, stacje pomp;

2) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 8 m;

3) maksymalna ilość kondygnacji: 2 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji w dachu;

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10 ust. 6**);

5) geometria dachów: dowolna;

6) wykończenie elewacji budynków i dachów:

a) obowiązuje realizacja nowej zabudowy jako zabudowy drewnianej zrębowej,

b) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków i tworzyw sztucznych,

7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) dla elementów drewnianych – kolor naturalnego drewna,

b) elewacja ścian: odcienie bieli, beżu, szarości,

c) dachy – czarny, grafitowy, dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym.

§ 39. 1. Wyznacza się **TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2UK.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **UK** pod obiekty kultu religijnego.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **UK** pod:

1) towarzyszącą zabudowę mieszkaniową,

2) obiekty gospodarcze i usługowe związane z funkcją podstawową,

3) dojazdy niewydzielone, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe,

4) obiekty małej architektury,

5) tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej,

6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie – 0,01, maksymalnie - 0,6,

2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 30%,

3) dla obiektów kultu religijnego ustala się dowolną formę architektoniczną, w tym wysokość zabudowy,

4) dla zabudowy, o której mowa w **ust. 3 pkt 1 i 2**:

a) wysokość nie może przekraczać 10 m; nie dopuszcza się przekroczenia tej wysokości przez elementy techniczne budynku;

b) pozostałe zasady kształtowania zabudowy jak dla terenów znaczonych symbolem MU3

5) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż określona dla terenu UK w § 9.

§ 40. 1. Wyznacza się **TERENY CMENTARZY** oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZC**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **ZC** pod:

1) groby i zieleń urządzoną,

2) dojazdy niewydzielone, parkingi służące obsłudze terenów **ZC**,

3) wewnętrzne ciągi komunikacyjne;

4) obiekty małej architektury.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **ZC** pod:

1) obiekty kultu religijnego,

2) obiekty gospodarczej obsługi cmentarza,

3) urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze cmentarza.

4. Zasady zagospodarowania terenów **ZC** muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalna wielkość nowych działek budowlanych, wskaźnik terenu biologicznie czynnego, wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się ze względu na specyfikę terenu, z zastrzeżeniem pkt 2.

2) w przypadku realizacji obiektów, o których mowa w **ust. 3 pkt 2-3** wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie - 0,001, maksymalnie - 0,15,

3) dla obiektów kultu religijnego:

a) ustala się dowolną formę architektoniczną, w tym wysokość zabudowy,

b) dachy w kolorze czarnym, grafitowym lub ciemno szarym;

c) nakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich jak drewno, kamień, zakaz stosowania otoczaków,

4) dla budynków innych, niż wymienione w pkt 3 :

a) wysokość nie może przekraczać 10 m,

b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, w kolorze czarnym lub grafitowym,

c) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków, tworzyw sztucznych, blachy;

d) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

- tynki – biel, jasny beż, jasno szary,

- dachy – czarny, grafitowy, ciemno szary.

§ 41. 1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – WODOCIĄGI** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2W** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod lokalizację ujęć wody i zbiorników wyrównawczych.

2. W terenach **W** dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów administracyjno-gospodarczych związanych z wodociągami,

2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) dojazdów niewydzielonych, powierzchni manewrowych, parkingów;

4) zieleni.

3. W terenach **W** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna wielkość nowych działek budowlanych, wskaźnik terenu biologicznie czynnego, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się ze względu na specyfikę terenu,

2) wokół obiektu, w obrębie terenu **W** należy zlokalizować pas zieleni izolacyjnej.

4. Rozwiązania technologiczne i konstrukcyjne muszą uwzględniać zapewnienie bezpieczeństwa sanitarnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku realizacji obiektów kubaturowych obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni 100 m^2,

2) maksymalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nad terenem,

3) wysokość okapu – nie może przekraczać 4 m,

4) wysokość zabudowy – nie określa się,

5) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami lub dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49° - 54°; dopuszcza się stosowanie przysztychów,

6) obowiązuje zakaz otwierania połaci dachowych i stosowania tzw „orawiaków”,

7) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (okna połaciowe),

8) wykończenie ścian – biel, jasne odcienie beżu; elementy drewniane ścian w kolorze naturalnego drewna,

9) dachy – czarny, grafitowy, szary; dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

10) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych z dopuszczeniem stosowania ścięcia górnych narożników oraz łuków i trójkątów,

11) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków i tworzyw sztucznych.

§ 42. 1. Wyznacza się **TEREN GRUNTÓW ROLNYCH położone w TPN**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R/p,** pełniące istotne funkcje ekologiczne, o wysokim stopniu ochrony.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **R/p** pod grunty rolne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **R/p** pod:

1) drogi dojazdowe do pól,

2) dojazdy niewydzielone, dojścia piesze,

3) cieki wodne wraz z obudową biologiczną,

4) zadrzewienia śródpolne,

5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenie **R/p** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,

2) obowiązuje zakaz wprowadzania zalesień nie wynikających z potrzeb TPN.

§ 43. 1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-8R1**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **R1** pod grunty rolne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **R1** pod:

1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zakazów i zasad zawartych w **ust. 4 i 5**;

2) drogi dojazdowe do pól,

3) dojazdy niewydzielone, dojścia piesze,

4) miejsca postojowe nieutwardzone zgodnie z zapisami **§ 20 ust. 5 pkt 8**;

5) cieki wodne wraz z obudową biologiczną,

6) zadrzewienia śródpolne,

7) w terenach **1R1**, **3R1**, **4R1**, **5R1, 6R1, 8R1** - lokalizacja tras narciarskich, przenośników narciarskich oraz wyciągów narciarskich (orczykowych i talerzykowych) wraz ze stacją wyciągu. Lokalizacja obiektów towarzyszących wyłącznie w terenach budowlanych.

4. W terenach **R1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem stacji wyciągów narciarskich (bez obiektów towarzyszących) w terenach, o których mowa w **ust. 3 pkt 7**,

2) obowiązuje zabezpieczenie terenu przed erozją oraz utrzymanie i pielęgnacja muraw trawiastych zdegradowanych w wyniku prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją lub utrzymaniem wyciągu,

3) obowiązuje zakaz wprowadzania zalesień;

4) ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 90%.

5. W przypadku realizacji wyciągu narciarskiego obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) suma rzutu budynków zlokalizowanych przy górnej i dolnej stacji wyciągu nie może przekraczać powierzchni 35 m^2,

2) maksymalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nad terenem, nie dopuszcza się realizacji kondygnacji

w dachu,

3) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 5 m,

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m,

5) pozostałe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy jak w terenach **R2**.

§ 44. 1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH** ,oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4R2**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **R2** pod:

1) grunty rolne,

2) tereny tras i urządzeń narciarskich,

3) wyciągi narciarskie, koleje linowe,

4) obiekty i urządzenia dolnej i górnej stacji wyciągów i kolei linowych wraz z zapleczem sanitarnym, kasami, obiektami i urządzeniami związanymi z bezpieczeństwem na stoku (w tym dyżurka TOPR),

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **R2** pod:

1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym zbiorniki do magazynowania wody wraz ze stacją pomp i stacją transformatorową;

2) jeden obiekt usług gastronomii przy dolnych stacjach kolejek w terenie **2R2** pomiędzy drogą nr 5216,

a terenem **3WS**;

3) infrastruktura techniczna związana z narciarskim wykorzystaniem stoku w tym instalacje sztucznego zaśnieżania i oświetlenia;

4) drogi dojazdowe do pól;

5) dojazdy niewydzielone, dojścia piesze,

6) w terenie **2R2** miejsca postojowe nieutwardzone zgodnie z zapisami **§ 20 ust. 5 pkt 7**;

7) cieki wodne wraz z obudową biologiczną;

8) zadrzewienia śródpolne.

4. W terenach **R2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem **ust. 2 i ust. 3**,

2) obowiązuje zakaz realizacji oddzielnych obiektów lub wydzielania części obiektu stacji pod działalność gastronomiczną i handlową (z wyłączeniem sprzedaży biletów), z zastrzeżeniem **ust. 3 pkt 2**;

3) obowiązuje zabezpieczenie terenu przed erozją oraz utrzymanie i pielęgnacja muraw trawiastych zdegradowanych w wyniku prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją lub utrzymaniem wyciągu;

4) obowiązuje zabezpieczenie istniejących oraz powstałych w wyniku prac ziemnych skarp związanych

z realizacją lub utrzymaniem wyciągu;

5) obowiązuje zakaz wprowadzania zalesień;

6) ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 90%.

5. W przypadku realizacji stacji wyciągu wraz z zapleczem sanitarnym w terenie **1R2** i **2R2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się realizację maksymalnie: 2 budynków związanych z obsługą wyciągu w terenie **1R2** oraz

4 budynków w terenie **2R2** (nie wlicza się w to budynków technicznych takich jak stacje pomp i stacje transformatorowe), przy czym:

a) maksymalny rzut wszystkich budynków dolnych stacji kolejek zlokalizowanych w terenie **2R2** pomiędzy drogą nr 5216 a terenem **3WS** nie może przekraczać powierzchni 100 m^2,

b) maksymalny rzut obiektu, o którym mowa w **ust. 3 pkt 2** nie może przekraczać powierzchni 200 m^2

c) maksymalny rzut budynku górnych stacji kolejek, stacji dolnych kolejek innych niż wymienione w **lit. a** nie może przekraczać powierzchni 80 m^2,

d) maksymalny rzut budynku stacji wyciągów nie może przekraczać powierzchni 20 m^2

e) suma rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie **1R2** nie może przekraczać powierzchni 250 m^2, a w terenie **2R2** – 450 m^2. Do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez stacje napędowe i stacje przewojowo – napinające (zwrotne), stacje transformatorowe, stacje pomp,

2) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 8 m,

3) maksymalna długość elewacji budynku, mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru, nie może być większa niż:

a) 20 m – dla dolnych stacji kolejek zlokalizowanych w terenie **2R2** pomiędzy drogą nr 5216, a terenem **3WS**,

b) 12 m – dla budynków pozostałych stacji kolejek,

c) 8 m – dla stacji wyciągów,

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,

5) geometria dachów: dowolna,

6) wykończenie elewacji budynków: przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków i tworzyw sztucznych,

7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) dla elementów drewnianych – kolor naturalnego drewna,

b) elewacja ścian: odcienie bieli, beżu, szarości,

c) dachy – czarny, grafitowy, dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

6. W przypadku realizacji stacji wyciągu wraz z zapleczem sanitarnym w terenie **4R2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się realizację maksymalnie 4 budynków związanych z obsługą wyciągu, (nie wlicza się w to budynków technicznych takich jak stacje pomp i stacje transformatorowe), przy czym:

a) maksymalny rzut budynku górnej stacji kolejki położonej pomiędzy terenami **1ZL** i **2ZL** nie może przekraczać powierzchni 180 m^2,

b) maksymalny rzut budynku pozostałych stacji kolejek nie może przekraczać powierzchni 80 m^2,

c) maksymalny rzut budynku stacji wyciągów nie może przekraczać powierzchni 40 m^2,

d) suma rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie **4R2** nie może przekraczać powierzchni 400 m^2. Do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez stacje napędowe i stacje przewojowo – napinające (zwrotne),stacje transformatorowe, stacje pomp,

2) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 10 m,

3) maksymalna długość elewacji budynku, mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru, nie może być większa niż:

a) 12 m – dla budynków stacji kolejek i dolnych stacji wyciągów,

b) 8 m – dla budynków górnych stacji wyciągów,

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

a) 13 m – dla górnej stacji kolejki zlokalizowanej pomiędzy terenami **1ZL** i **2ZL**,

b) 11 m – dla pozostałych stacji,

5) geometria dachów: dowolna;

6) wykończenie elewacji budynków: przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczaków i tworzyw sztucznych,

7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) dla elementów drewnianych – kolor naturalnego drewna,

b) elewacja ścian: odcienie bieli, beżu, szarości,

c) dachy – czarny, grafitowy, dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym.

§ 45. 1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ ZALESIENIA**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2R3**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **R3** pod grunty rolne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **R3** pod:

1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) drogi dojazdowe do pól;

3) dojazdy niewydzielone, dojścia piesze;

4) cieki wodne wraz z obudową biologiczną;

5) zadrzewienia śródpolne;

6) zalesienia w trybie przepisów odrębnych.

4. W terenach **R3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji wyciągów i kolei narciarskich.

§ 46. 1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I TOWARZYSZĄCEJ IM ZIELENI STANOWIĄCEJ BIOLOGICZNĄ OBUDOWĘ CIEKÓW** oznaczone na rysunku planu symbolem

1-3WS.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **WS** pod cieki wraz z obudową biologiczną.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **WS** pod:

1) grunty rolne;

2) urządzenia związane z gospodarką wodną;

3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) drogi dojazdowe, w tym dojazdy niewydzielone;

5) pomosty, mosty i kładki piesze;

6) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **WS**:

1) zakaz odprowadzania do cieku nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych,

2) utrzymanie obudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

§ 47. 1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-15Z**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **Z** pod:

1) grunty rolne;

2) zadrzewienia;

3) za wyjątkiem terenów **10Z**, **11Z**, **12Z** - zalesienia w trybie przepisów odrębnych.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **Z** pod:

1) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

2) drogi dojazdowe do pól;

3) dojazdy niewydzielone, dojścia piesze,

4) cieki wodne.

4. W terenach **Z** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

2) obowiązuje zakaz realizacji wyciągów i kolei narciarskich.

§ 48. 1. Wyznacza się **TERENY LASÓW** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-18ZL**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **ZL** pod lasy, polany śródleśne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **ZL** pod:

1) drogi leśne i dukty;

2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej;

3) cieki wodne;

4) wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **ZL**:

1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów,

2) utrzymuje się wydzielone geodezyjnie drogi do pól;

3) w przypadku realizacji zabudowy ustala się:

a) maksymalna wysokość – 7 m, maksymalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nad terenem, nie dopuszcza się realizacji kondygnacji w dachu,

b) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 5 m,

c) maksymalna długość elewacji budynku, mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru, nie może być większa niż 8 m,

d) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami lub dwuspadowy,

o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49° - 54°; dopuszcza się stosowanie przysztychów,

e) obowiązuje zakaz otwierania połaci dachowych i stosowania tzw „orawiaków”,

f) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych

w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (okna połaciowe),

g) dachy – czarny, grafitowy, szary; dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

h) nakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich jak drewno, kamień, zakaz stosowania otoczaków.

§ 49. 1. Wyznacza się **TERENY LASÓW położone w TPN** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-8ZL/p.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **ZL/p** pod lasy, polany śródleśne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **ZL/p** pod:

1) drogi leśne i dukty;

2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej;

3) cieki wodne;

4) obiekty i urządzenia służące celom Parku;

5) szlaki turystyczne.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **ZL/p**:

1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów, z uwzględnieniem funkcji ochronnych;

2) utrzymuje się wydzielone geodezyjnie drogi do pól;

3) w przypadku realizacji zabudowy ustala się:

a) maksymalna wysokość – 7 m, maksymalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nad terenem, nie dopuszcza się realizacji kondygnacji w dachu,

b) maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 5 m,

c) maksymalna długość elewacji budynku, mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru, nie może być większa niż 8 m,

d) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami lub dwuspadowy,

o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49° - 54°; dopuszcza się stosowanie przysztychów,

e) obowiązuje zakaz otwierania połaci dachowych i stosowania tzw „orawiaków”,

f) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych

w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (okna połaciowe),

g) dachy – czarny, grafitowy, szary; dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym,

h) nakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich jak drewno, kamień, zakaz stosowania otoczaków.

§ 50. 1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ – PARKINGI,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2KU1, 1-2KU2.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **KU1, KU2** pod: parkingi jednopoziomowe.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **KU1 KU2** pod:

1) zieleń urządzoną,

2) urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty służące podczyszczeniu wód opadowych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **KU1**, **KU2**:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,

2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego:

a) w terenach **KU1** – minimum 20%,

b) w terenach **KU2** – minimum 30%,

3) parkingi **KU2** urządzić należy jako parking zielony,

§ 51. 1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL1**, **1-5KDD2.**

2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-10KDW.**

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **KDL1, KDD2** pod istniejące i projektowane publiczne drogi, ulice wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i zabezpieczającymi.

4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **KDW** pod istniejące i projektowane drogi wewnętrzne wraz

z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i zabezpieczającymi.

5. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **KDL1, KDD2, KDW** pod lokalizację:

1) miejsc postojowych,

2) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

3) w terenach **KDL1** – zatok autobusowych i urządzonych przystanków dla pasażerów,

4) zieleni o charakterze estetycznym i izolacyjnym,

5) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,

6) elementów małej architektury, tablic informacyjnych i witaczy,

7) cieków wodnych wraz z obudową biologiczną,

8) urządzeń towarzyszącej infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

6. Dla terenów wymienionych w **ust. 1 i 2** obowiązują szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie

z rysunkiem planu.

Rozdział IV.
Przepisy końcowe

§ 52. W związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MU3**, **MU4, MU2d, UP1, U2, US1, US2, UT1, UT2, UT3, KU1, KU2** – 20%,

2) dla pozostałych terenów – 5%.

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poronin.

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

Przewodniczący Rady Gminy Poronin

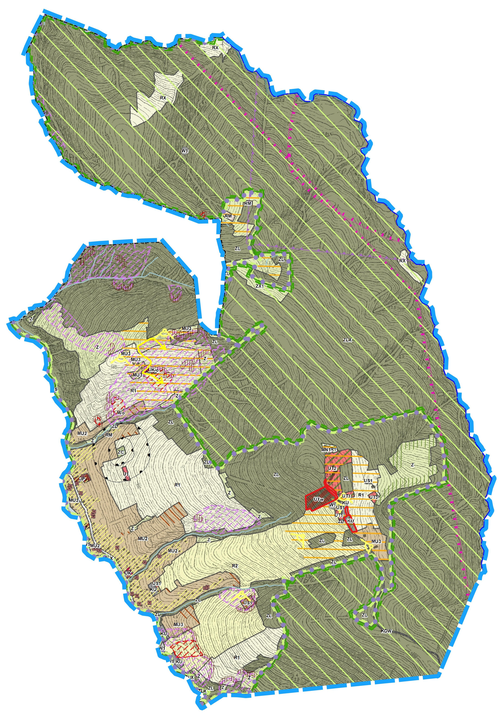
Adam Pawlikowski

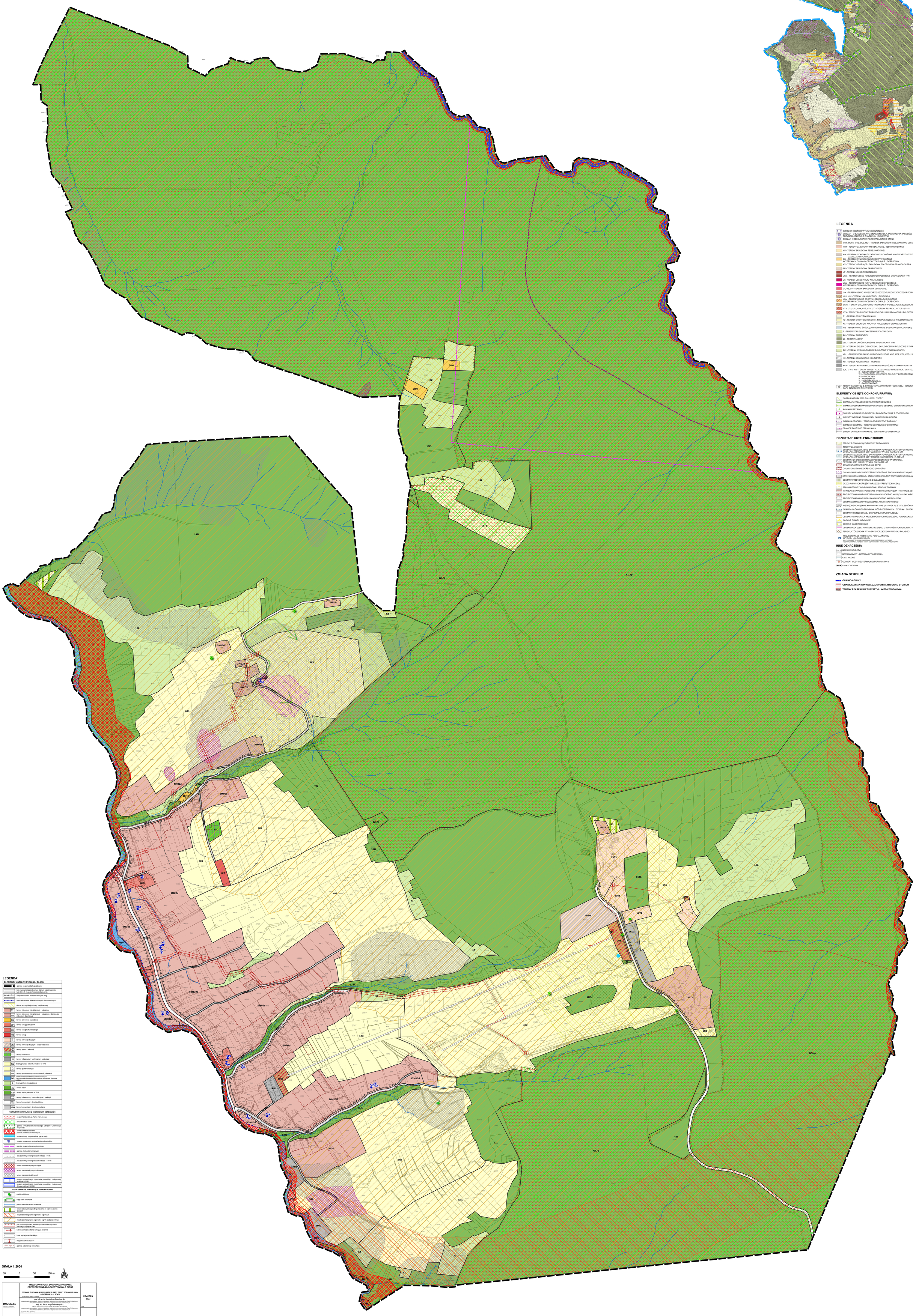
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA MAŁE CICHE

ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XII/85/2019 RADY GMINY PORONIN Z DNIA 29 SIERPNIA 2019 ROKU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIX/424/2023
Rady Gminy Poronin z dnia 19 stycznia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM





LEGENDA

- GRANICA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH
- OBSZAR I O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU DLA ZACHOWANIA ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM
- OBSZAR II OBEJMUJĄCY POZOSTAŁĄ CZĘŚĆ GMINY
- MU1, MU1c, MU2, MU3, MU4 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
- MN1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MP - TERENY ZABUDOWY RENSJONATOWEJ
- M/w - TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY POŁOŻONE W OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- M/o - TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY POŁOŻONE W TERENACH OSUWISK CZYNNYCH OSIUWLE I OKRESOWO
- MX - TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY POŁOŻONE W GRANICACH TPN
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- UP - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- UP/k - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH POŁOŻONE W GRANICACH TPN
- UK - TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- UK/k - TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO POŁOŻONE W TERENACH OSUWISK CZYNNYCH OSIUWLE I OKRESOWO
- U1, U2, U3 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/w - TERENY USŁUG W OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- US1, US2 - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- US/k - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI POŁOŻONE W TERENACH OSUWISK CZYNNYCH OSIUWLE I OKRESOWO
- US/w - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI W OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- UT1, UT2, UT3, UT4, UT5, UT6, UT7 - TERENY REKREACJI I TURYSTYKI
- UTX - TERENY ZABUDOWY TURYSTYCZNEJ I MIESZKANIOWEJ POŁOŻONE W GRANICACH TPN
- R1 - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
- R2 - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH Z DOPUSZCZENIEM KOLEI NARCIARSKICH
- RK - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH POŁOŻONE W GRANICACH TPN
- WS - TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH WRAZ Z OBUDOWĄ BIOLOGICZNĄ
- Z - TERENY ZIELENI O ZNACZENIU EKOLOGICZNYM
- ZC - TERENY CMENTARZY
- ZL - TERENY LASÓW
- ZLK - TERENY LASÓW POŁOŻONE W GRANICACH TPN
- ZX1 - TERENY ZIELENI O ZNACZENIU EKOLOGICZNYM POŁOŻONE W GRANICACH TPN
- ZX2 - TERENY WYSOKOGÓRSKIE POŁOŻONE W GRANICACH TPN
- KD... - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD1, KDD2, KDW
- KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KU - TERENY KOMUNIKACJI - PARKINGI
- KU/k - TERENY KOMUNIKACJI - PARKINGI POŁOŻONE W GRANICACH TPN
- E, K, T, W1, W2 - TERENY INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNALNEJ
  - E - ELEKTROENERGETYKA
  - W1 - WODOCIĄGI (ZE STREFĄ OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ)
  - W2 - WODOCIĄGI
  - K - KANALIZACJA
  - T - TELEKOMUNIKACJA
  - G - GAZOWNICTWO
- TERENY INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZEJ I KOMUNALNEJ (ZE WZGLĘDU NA SKALĘ – MAPY OZNACZONE PUNKTOWO)

ELEMENTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

- OBSZAR NATURA 2000 PLC120001 "TATRY"
- GRANICA TATRZAŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GRANICA POŁUDNIOWOMAŁOPOLSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POMNIK PRZYRODY
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z OTOCZENIEM
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "PORONIN"
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "BUKOWINA"
- GRANICE ZLOŻ WÓD TERMALNYCH
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ 50m i 150m OD CMENTARZA

POZOSTAŁE USTALENIA STUDIUM

- TERENY Z DOMINACJĄ ZABUDOWY DREWNIANEJ
- TERENY ZAMKNIĘTE
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT
- OSUWISKA AKTYWNE OSIUDLE (WG SOPO)
- OSUWISKA AKTYWNE OKRESOWO (WG SOPO)
- OSUWISKA NIEAKTYWNE I TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI (WG SOPO)
- STREFA O OGRANICZONEJ STABILNOŚCI GRUNTÓW PRZY BIAŁPACH OSUWISK
- OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ZALEŚNIĘ
- GAZOCIĄG WYSOKOPRĘŻNY WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
- STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA I STOPNIA "PORONIN"
- ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
- PROJEKTOWANA NAPOWIETRZNA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
- PROJEKTOWANA KABLOWA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- OBSZAR WYMAGAJĄCY ROZWIĄZANIA KOMUNIKACYJNEGO
- NIEZBĘDNE POWIĄZANIE KOMUNIKACYJNE (WYMAGAJĄCE USZCZEGÓŁOWIENIA NA ETAPIE MPZP)
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - GZWP 441 "ZAKOPANE"
- OBSZARY O SZCZEGÓLNEJ EKSPOZYCJI KRAJOBRAZOWEJ
- OBSZARY O WALORACH KRAJOBRAZOWYCH O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- GŁÓWNE PUNKTY WIDOKOWE
- GŁÓWNE CIĄGI WIDOKOWE
- OBSZAR POLA ELEKTROMAGNETYCZNEGO O WARTOŚCI PONADNORMATYWNEJ
- TERENY, KTÓRE MOGĄ WYMAGAĆ SPORZĄDZENIA WNIOSKU ROLNEGO
- PROJEKTOWANE PRZYSTANKI PODHALAŃSKIEJ SZYBKIEJ KOLEJI REGIONALNEJ (NA PODSTAWIE TYTUŁÓW PRAWNYCH PRZYSTOSOWANEGO LOTNISKA CYWILNEGO NOWOTARSKIEGO I MAPY Z LINIAMI KOLEJOWYMI - WORKSHAN-BALTICHWAY)

INNE OZNACZENIA

- GRANICE SOŁECTW
- GRANICA GMINY - GRANICA OPRACOWANIA
- CIEKI WODNE
- OD1WERT WODY GEOTERMALNEJ PORONIN PAN-1
- LINIA KOLEJOWA

ZMIANA STUDIUM

- **GRANICA GMINY**
- **GRANICE ZMIAN WPROWADZONYCH NA RYSUNKU STUDIUM**
- **TERENY REKREACJI I TURYSTYKI - WIEŻA WIDOKOWA**

LEGENDA:

ELEMENTY USTALEŃ RYSUNKU PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg
- nieprzekraczalna linia zabudowy od cieków wodnych
- obszar szczególnej ochrony krajobrazowej
- MN/MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- M/US - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej z dominacją zabudowy deweloperej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- UP/k - tereny usług publicznych
- UK - tereny usług kultu religijnego
- U/2 - tereny usług
- US/k, US/w, US1, US2 - tereny rekreacji i turystyki
- UT/w - tereny rekreacji i turystyki - wieża widokowa
- US/k, US/w, US1, US2 - tereny sportu i rekreacji
- ZC - tereny cmentarza
- W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
- R/p - tereny gruntów rolnych położone w TPN
- R1, R2 - tereny gruntów rolnych
- R3 - tereny gruntów rolnych z możliwością zalesienia
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- Z - tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - tereny lasów
- ZL/p - tereny lasów położone w TPN
- KU, KU/k - tereny infrastruktury komunikacyjnej - parkingi
- KDG, KDZ, KDL, KDD1, KDD2 - tereny komunikacji - drogi publiczne
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ OGÓLNYCH

- obszar Tatrzańskiego Parku Narodowego
- obszar Natura 2000
- granica Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- strefa zakazu budowania nowych obiektów budowlanych
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- granica obszaru i terenu górniczego
- granica złoża wód termalnych
- pas ochronny wokół granic cmentarza - 50 m
- pas ochronny wokół granic cmentarza - 150 m
- tereny osuwisk aktywnych ciągle
- tereny osuwisk aktywnych okresowo
- tereny osuwisk nieaktywnych
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią - zasięg wody stuletniej (1%)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią - zasięg wody dziesięcioletniej (10%)

OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- punkty widokowe
- ciągi i osie widokowe
- potoki oraz cieki stałe i okresowe
- tereny szczególnie predysponowane do sprowadzenia zalewów
- korytarze ekologiczne regionalne wg RDOŚ
- korytarze ekologiczne regionalne wg W. Jędrzejewskiego
- pas ochronny wzdłuż istniejących napowietrznych linii kablowych napięcia 15kV
- kablowa i napowietrzna istniejąca linia SN
- trasa wyciągu narciarskiego
- stacja transformatorowa
- granica aglomeracji Nowy Targ

SKALA 1:2000

50 0 50 100 m

N

3MAJ studio ul. Kościuszki 1/3, 34-400 Nowy Targ tel. 18 26 615 00, 18 26 615 01, 18 26 615 02	**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA MAŁE CICHE** **ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XII/85/2019 RADY GMINY PORONIN Z DNIA 29 SIERPNIA 2019 ROKU** PROJEKTY OPRACOWERI: **mgr inż. arch. Magdalena Czechowska** uprawnienia do sporządzania mpzp na podstawie zaświadczenia Marszałka Województwa Małopolskiego nr 3 z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zaświadczeniami o uprawnieniach **mgr inż. arch. Magdalena Fajkusz** członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr 300 uprawnienia do sporządzania mpzp na podstawie zaświadczenia Marszałka Województwa Małopolskiego nr 3 z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zaświadczeniami o uprawnieniach GŁÓWNY PROJEKTANT: **mgr Jakub Biegun** **mgr inż. Aleksandra Jicerlacuk** **mgr inż. Ewelina Lubach** ZESPÓŁ PROJEKTOWY	STYCZEŃ 2023 Data 1:2000 Skala

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIX/424/2023
Rady Gminy Poronin
z dnia 19 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PORONIN W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA SOŁECTWA MAŁE CICHE

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn.zm.), zawiera listę uwag nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo.

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie Urzędu Gminy Poronin w okresie od w okresie od 22.09.2022 r. do 12.10.2022 r. Informację o terminach: wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i możliwości zgłaszania uwag Wójt Gminy Poronin ogłosił za pomocą komunikatu prasowego, komunikatu w Internecie (zamieszczonego na stronie http://bip.malopolska.pl/ugporonin) oraz obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy Poronin. W toku wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w wymaganym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu t.j. do dnia 26.10.2022 r. wniesiono 16 uwag, z czego Wójt Gminy Poronin nie uwzględnił 15 uwag.

W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Gminy Poronin postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

LP.	DATA WPŁYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO LUB NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHO-MOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHO-MOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY PORONIN W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PORONIN W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	18.10.2022	[…]*	Zwraca się z prośbą o przesunięcie linii terenu zabudowy w kierunku południowym w celu zwiększenia terenów inwestycyjnych na przedmiotowej działce. Załączono mapę z projektem służebności gruntowej.	Dz. nr 5148/6	**13MU2d, 1R2**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** Przeznaczenie terenu na przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do czego zobowiązuje art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na wnioskowanej części nieruchomości Studium wskazuje tereny R2 – tereny gruntów rolnych z dopuszczeniem kolei narciarskich, gdzie funkcjonuje już stok narciarski, tym samym nie znajduje się uzasadnienia dla skorzystania z odstępstwa korekty granic terenów, o którym mowa w ustaleniach studium.

2.	19.10.2022	[…]*	W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania w gminie Poronin obejmującego miejscowość Małe Ciche zwraca się do Pani Wójt i rady gminy o zmianę i poszerzenie terenu 2MU2d na dz. 8465. Uzasadnienie: Jako obywatel Polski, podatnik wyżej wymienionej gminy, właściciel nieruchomości 8465 z budynkiem o numerze Małe Ciche 5 ma pełne prawo do inwestowania i rozwijania działalności rolniczej i agroturystycznej, co też się wiąże z większymi wpłatami do budżetu gminy, ale żeby to zrobić to trzeba mieć gdzie. Istniejący teren budowlany 2MU2d jest niewystarczający w związku z tym wnosi o poszerzenie zwiększenie 2MU2d na dz. 8465. Liczy na pozytywne rozpatrzenie pisma.	Dz. nr 8465	**2MU2d, 10Z, 6R1**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona** Przeznaczenie terenu na przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do czego zobowiązuje art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium wskazuje na nieruchomości tereny R1 – tereny gruntów rolnych oraz Z – zieleni o znaczeniu ekologicznym Działka położona jest dodatkowo w w obszarze szczególnej ochrony krajobrazowej, gdzie nie znajduje się uzasadnienia dla skorzystania z odstępstwa korekty granic terenów, o którym mowa w ustaleniach studium.
3.	25.10.2022	[…]*	Wnosi o doprecyzowanie zapisów tekstu MPZP w zakresie: - wyjaśnienie co rozumie się przez kondygnację przyziemia? - doprecyzowanie, czy podana definicja rzutu budynku służy wyłącznie do wyznaczania maksymalnego rzutu budynku, czy również do obliczenia wskaźnika intensywności zabudowy, w którym mowa o powierzchnię całkowitej zabudowy. Powierzchnia zabudowy obliczana zgodnie z obowiązującymi normami, odbiegać będzie od definicji powierzchni rzutu budynku określonej w zapisach projektu MPZP? - doprecyzowanie, w definicji terenu płaskiego, iż mowa o docelowym terenie?	Cały obszar planu	Cały obszar planu	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** W zakresie pojęcia kondygnacji przyziemia zwraca się uwagę, iż pojęcie to funkcjonuje w obowiązującym planie miejscowym nie budząc dotąd wątpliwości interpretacyjnych. Pojawia się wyłącznie w definicji rzutu budynku z której wynika, że należy przez nią rozumieć najniżej położoną kondygnację, której ściany można zrzutować na powierzchnie terenu. Z ustaleń planu jednoznacznie wynika, że pojęcie to ma zastosowanie wyłącznie w definiowaniu rzutu budynku, nie stosuje się jej do obliczenia wskaźnika powierzchni zabudowy. Definicja terenu płaskiego odnosi się do terenu projektowanego.
4.	26.10.2022	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ww. nieruchomości z obecnego przeznaczenia Z – zieleń nieurządzona na działkę przeznaczoną na grunty rolne R. Wniosek uzasadnia tym, że: - faktyczne przeznaczenie oraz sposób użytkowania to jest grunt rolny,	Dz. nr 4747/148	**11Z, 2KDD2**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona** Przeznaczenie terenu na przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone w zgodności z obowiązującym studium

			- zmiana nie wpłynie w sposób szkodliwy i negatywny na środowisko					uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do czego zobowiązuje art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium wskazuje na nieruchomości tereny Z – zieleni o znaczeniu ekologicznym.
5.	26.10.2022	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o dopuszczenie, na terenie ww. działki, możliwości realizacji obiektów usługowych z możliwością zakwaterowania pracowników oraz obiektów mieszkalnych jednorodzinnych. Swój wniosek motywuje faktem, iż prowadzi na ww. działce obiekt usługowy – gastronomia, z uwagi na lokalizację obiektu oraz istniejącą drogę dojazd szczególnie w sezonie zimowym wiąże się z problemami z dotarciem do obiektu szczególnie w godzinach wczesno porannych. Możliwość zakwaterowania pracowników oraz budowa budynków jednorodzinnych znacznie ułatwi zarządzanie obiektem.	Dz. nr 5347/25	**2US1, 4R2, 1ZL, 1W**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** Przeznaczenie terenu na przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do czego zobowiązuje art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium na obszarze, którego dotyczy uwaga wyznacza tereny UT1 – tereny usług gastronomii na polanie Zgorzelisko gdzie dopuszcza się jedynie lokalizację w istniejących obiektach usług towarzyszących stacjom narciarskim np.: szatnie, obiekty sanitarne, dyżurki TOPR, kasy, infrastruktura techniczna.
6.	26.10.2022	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę oznaczonego jako MU2 na odległość około 50m w głąb ww. działki. Poszerzenie terenu budowlanego w tym zakresie zapewnia swobodne funkcjonowanie kolei narciarskiej oraz porządkuje obecną linię terenów budowlanych, jednocześnie zapewniając ład przestrzenny oraz możliwość przyszłościowego zagospodarowania ww. działki.	Dz. nr 5208/1	**1R2**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** Przeznaczenie terenu na przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do czego zobowiązuje art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedynie niewielka część przedmiotowej nieruchomości znajduje się w studium w terenach, przeznaczonych pod zabudowę, teren ten jednak byłby niezdatny do zabudowy z uwagi na parametry. Na większej części wnioskowanej

								nieruchomości Studium wskazuje tereny R2 – tereny gruntów rolnych z dopuszczeniem kolei narciarskich, gdzie funkcjonuje już stok narciarski, tym samym nie znajduje się uzasadnienia dla skorzystania z odstępstwa korekty granic terenów, o którym mowa w ustaleniach studium.
7.	27.10.2022	[…]*	Działając we własnym imieniu składa uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Małe Ciche dotyczącą § 20 ust. 2 projektu m.p.z.p., zgodnie z którym: *„W odniesieniu do nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów niewydzielonych dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi.”* . Na wstępie wskazuje, że zapis narusza: § 6 w zw. z § 9 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, art. 1 ust. 2 pkt 1, 7 i 9, art. 3 ust. 1, art. 15 ust. 1 i 2 pkt 6 i 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) w zw. z art. 2, 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, art. 1 Protokołu Nr 1 i Nr 4 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, art. 8 usr. 1 ustawy o drogach publicznych i § 12 ust. 10 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez ustanowienie zakazu lokalizowania nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi w odniesieniu do nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów niewydzielonych, podczas gdy zapis ten pozostaje całkowicie dowolny, niezrozumiały dla jego adresatów, istotnie narusza prawo własności, nie znajduje usprawiedliwienia w interesie publicznym oraz pozostaje sprzeczny z zasadą proporcjonalności oraz warunkami technicznymi, i tym samym stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, czego skutek stanowi wykroczenie poza uprawnienie do regulowania zasad zagospodarowania terenu. Jako przykład dla przedmiotowej uwagi posłużyć może gminna działka ew. nr 5422/1 stanowiąca nieoznaczony na rysunku planu szlak komunikacyjny. Zgodnie z § 20 ust. 2 projektu m.p.z.p.: *„W odniesieniu do nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów niewydzielonych dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi.”*. Zapis ten w bezpośredni i istotny sposób narusza prawo własności sąsiednich nieruchomości poprzez jego ograniczenie co do możliwości zabudowy terenów leżących w odległości mniejszej niż 6 m od osi drogi – tj. np. całej wschodniej części nieruchomości nr 8552 obr. 507. Wpierw wskazać należy, że zgodnie z ustawą o drogach publicznych drogi dzielą się na drogi publiczne (art. 2 ust. 1 pkt 1-4 wskazanej ustawy) oraz drogi wewnętrzne: *„Drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi.”* (art. 8 ust. 1 wskazanej ustawy). Projekt m.p.z.p. oprócz kategorii dróg publicznych (§ 3 ust. 1 pkt 13 projektu m.p.z.p.: *„rozumie się przez to drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne zaliczone do odpowiedniej klasy technicznej stosownie do przepisów zawartych w ustawie o drogach publicznych*”) oraz dróg wewnętrznych (§ 3 ust. 1 pkt 14 projektu m.p.z.p.: *„rozumie się przez to drogi nie zaliczone do dróg publicznych wrysowane na rysunku planu*”) wyróżnia także bliżej niedookreślone nieoznaczone na rysunku planu	Dz. nr 5422/1, 8552	**13MU2d, 5KDD2**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** W zakresie dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy względem nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów w odległości do 4,0 m od osi drogi wyjaśnia się, iż ustalenia projektu planu ustalające tę odległość na 6 m stanowią podtrzymanie zapisów obowiązującego planu miejscowego: *„W odniesieniu do nieoznaczonych na rysunku planu istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi.”* W projekcie planu zastąpiono pojęcie projektowanych dróg wewnętrznych pojęciem dojazdów niewydzielonych. Ustalenie to stanowi realizację polityki przestrzennej gminy w zakresie dbałości o ład przestrzenny, do czego zobowiązuje art. 1 ust. 1 pk 2 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

			dojazdy niewydzielone. W obowiązującym obecnie stanie prawnym, tak jak powyżej wskazano obowiązują jednak jedynie dwie kategorie dróg: drogi publiczne oraz wewnętrzne. Brak jest przy tym jakichkolwiek wymogów co d parametrów drogi wewnętrznej czy norm, które powinna spełniać, aby per se stanowić drogę wewnętrzną. Ustawodawca nie odnosi do niej także żadnych innych norm prawnych, jak kategoria drogi, kwestie jej zarządu, czy w ogólności dotyczących administracji drogowej. Drogę wewnętrzną może zatem stanowić dowolny szlak komunikacyjny, w tym wydeptany czy wyjeżdżony w terenie. Brak jest także norm prawnych co do odległości zabudowy od drogi wewnętrznej, w przeciwieństwie do wymogu zachowania odległości zabudowy od dróg publicznych określonego w art. 43 ustawy o drogach publicznych. Powyższe świadczy o podrzędnym charakterze dróg wewnętrznych w przeciwieństwie do dróg publicznych – co pozostaje oczywistym. Projekt m.p.z.p. wprowadza jednak trzecią niedookreśloną kategorię dróg – nieoznaczony na rysunku planu dojazd niewydzielony stanowiący: *„niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i projektowane dojazdy zapewniające nieruchomości dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania*” (§ 3 ust. 1 pkt. 29 projektu m.p.z.p.), który w istocie – zgodnie z ustawą o drogach publicznych stanowi drogę wewnętrzną. Zgodnie jednak z projektem m.p.z.p. drogami wewnętrznymi są tylko i wyłącznie drogi wrysowane na rysunku planu. Tak też nieoznaczony na rysunku planu dojazd niewydzielony zgodnie z ustawą o drogach publicznych pozostaje drogą wewnętrzną, jednak zgodnie z projektem m.p.z.p. nie stanowi on drogi wewnętrznej, co czyni ten zapis nie dość, że sprzecznym z ustawą o drogach publicznych, to jeszcze przez to niezrozumiałym dla jego adresatów – stanowi on bowiem inną niż droga wewnętrzna i droga publiczna nieznaną kategorię. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że zapis ten pozostaje sprzeczny z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, które to rozporządzenie znajduje zastosowanie do zapisów m.p.z.p. Zgodnie ze wskazanym Rozporządzeniem: *„Przepisy ustawy redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy.*” (§ 6), jak i: *„W ustawie należy posługiwać się określeniami, które zostały użyte w ustawie podstawowej dla danej dziedziny spraw, w szczególności w ustawie określanej jakoi „kodeks” lub „prawo”.”* (§ 9). Wyłożony projekt m.p.z.p. statuuje bezwzględnie obowiązujący zakaz zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi przy braku jakichkolwiek wyjątków. A contrario dla kategorii dróg o statusie publicznych projekt m.p.z.p. przewiduje w § 20 ust. 3 iż: „Zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególnie uzasadnionych przypadkach – gdy lokalizacja budynków byłaby niemożliwa ze względu na ukształtowanie terenu lub zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości od obiektów istniejących, dla dróg KDD2 dopuszcza się lokalizację usytuowania budynków w odległości mniejszej niż określone w planie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.” . Oznacza to tym samym, że m.p.z.p. nakłada bezwzględny nakaz zachowania odległości (6 m) od osi podrzędnego szlaku komunikacyjnego, który stanowi nieoznaczony na rysunku planu dojazd niewydzielony, przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji zabudowy bez zachowania wymaganych i to nie tylko przez m.p.z.p., ale także ustawę o drogach publicznych odległości pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi. Stanowi to rażące naruszenie zasady proporcjonalności zarówno pomiędzy zapisami m.p.z.p. – przy braku jakiejkolwiek regulacji w m.p.z.p. odległości od wrysowanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ale także pomiędzy ograniczeniem prawa własności co do możliwości zabudowy nieruchomości w odniesieniu do dróg					

			publicznych, a nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów niewydzielonych. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP: „*Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw*.”. Przepis ten statuuje obowiązek zachowania przez organy władzy publicznej proporcjonalności zastosowanych środków w stosunku do zamierzonego celu. Organ jest zatem zobowiązany nie tylko do zastosowania środków odpowiednich, ale także do wyboru środka powodującego najmniejszą możliwą ingerencję w sferę uprawnień obywateli. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 czerwca 2005 roku (sygn.. akt K 4/04; opubl.: OTK seria A, rok 2005, Nr 6 poz. 64), zgodnie z którym: „*Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie stwierdzał, że w treści konstytucyjnej przesłanki konieczności ograniczenia (art. 31 ust. 3 Konstytucji) mieszczą się wymogi niezbędności, przydatności i proporcjonalności sensu stricto. Spełnienie tych wymagań uzależnione jest od faktycznej potrzeby dokonania ingerencji w zakres korzystania z konstytucyjnego prawa lub wolności i od zastosowania prze ustawodawcę środków prawnych rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Chodzi ponadto o zastosowanie środków niezbędnych, w tym sensie, że chronić one będą określone wartości w sposób bądź w stopniu, który nie mógłby być osiągnięty przy zastosowaniu innych środków, a jednocześnie winny być to środki jak najmniej uciążliwe dla podmiotów, których prawo bądź wolność ulegają ograniczeniu*”, jak i w wyroku z dnia 12 grudnia 2005 roku: „*Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie wskazywał na to, że model państwa demokratycznego wymaga zachowania zasady proporcjonalności. Rozważania w tym względzie prowadzą do udzielenia odpowiedzi na trzy pytania: 1) czy wprowadzona regulacja jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, 2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana, 3) czy efekty wprowadzonej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią obywatela. Zasada proporcjonalności łączy się z zakazem nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności konstytucyjnych jednostki*.” (sygn.. akt K 32/04; opubl.: Dz. U. rok 2005, Nr 250, poz. 2116, str. 16353). Ponadto w orzecznictwie podnosi się, że: „*(...) ustalenia planu mogą ograniczać własność i takie regulacje nie stanowią naruszenia prawa, o ile dzieje się to z poszanowaniem prawa, w tym chronionego konstytucyjnej prawa własności oraz z uwzględnieniem zasady proporcjonalności.*” (wyrok WSA w Poznaniu z 25.03.2022 r., II SA/Po 702/21, LEX nr 3334890), „ *O przekroczeniu władztwa planistycznego można mówić, gdy działanie gminy jest dowolnie nieuzasadnione*.” (wyrok NSA z 6.03.2018 r., II OSK 1189/16, LEX nr 2499744), a także: „*Zaznaczyć należy, iż uprawnienia przyznanego w art. 3 ust. 1 u.p.z.p. gmina nie może wykonywać dowolnie. W art. 1 ust. 2 u.p.z.p. zawarto katalog wymagań, które w szczególności należy wziąć pod uwagę w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina zobowiązana jest w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniać nie tylko potrzeby interesu publicznego, czy też wymagania ładu przestrzennego i potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, lecz także walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, walory architektoniczne i krajobrazowe czy też wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.). Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna zatem kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i*					

			wolności jednostki. Oznacza to konieczność dbania o właściwe ustalenie proporcji pomiędzy ochroną interesu publicznego z jednej stron, a ograniczeniem prywatnych interesów właścicieli z drugiej (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 28 lutego 2008 r., sygn.. akt II SA/Bk 42/08, Lex nr 483139)." (wyrok WSA w Poznaniu z 17.12.2020 r., II SA/Po 810/20, LEX nr 3179677). Wskazać należy także, że zagadnienie zachowania odległości budynków od działek sąsiednich reguluje § 12 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z ust. 10 tego przepisu: „*Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1-9, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową*.". Brak jest zatem podstaw do określania tej odległości w planie miejscowym, czy to za pomocą linii zabudowy (która powinna odnosić się wyłącznie do dróg publicznych), czy to za pomocą innych ustaleń dotyczących nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów niewydzielonych, czy dróg wewnętrznych. Tym samym proponowana regulacja wykracza poza przyznane Organowi uprawnienie do regulowania zasad zagospodarowania terenu, gdyż: „*Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o określonej treści nie może więc pozostawać w oderwaniu od projektowania obiektów budowlanych i treści norm prawnych zawartych w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy Prawo budowlane (tak: ww. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 28 listopada 2014 r., II OSK 1563/13). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być uchwalony na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, a także uwzględniać przepisy powszechne obowiązującego prawa*." (wyrok WSA w Gdańsku z 27.07.2022 r., II SA/Gd 121/22, LEX nr 3372057). Reasumując, w stosunku do dróg publicznych wymagane pozostaje zachowanie odległości zabudowy od takiej drogi, jednak odległość ta może być mniejsza niż wynikająca z przepisów, o ile inwestor legitymuje się zgodą właściwego zarządcy drogi (art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych), co znajduje także wyraz w treści m.p.z.p. (§ 22 ust. 7), natomiast Organ całkowicie dowolnie i bez odniesienia do bezwzględnie obowiązujących norm prawnych przyjął całkowity zakaz zabudowy w odległości 6 m od osi drogi stanowiących nieoznaczone na rysunku planu dojazdy niewydzielone. Zakaz ten tym samym narusza zasadę proporcjonalności zarówno względem samego projektu m.p.z.p. i jego zapisów, jak i kategorii dróg publicznych i wewnętrznych, ale także względem nieuzasadnionego, a istotnego ograniczenia prawa własności, które nie znajduje przy tym żadnego usprawiedliwienia w interesie publicznym. Skoro interes publiczny w odniesieniu do dróg wyraża ustawa o drogach publicznych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych w określonej odległości – dopuszczając jednak w pewnych przypadkach ich umiejscowienie bez zachowania tej odległości, to nie znajduje usprawiedliwienia w interesie publicznym bezwzględny zakaz sytuowania obiektów budowlanych w odległości 6 m od osi drogi stanowiącej nieoznaczone na rysunku planu dojazdy niewydzielone, które nie stanowią nawet drogi publicznej tym bardziej, że mogą je stanowić choćby wydeptane czy wyjeżdżone w terenie ścieżki, które mogą przebiegać zarówno po terenach należących do Gminy, jak i stanowić prywatną własność. Podkreślenia wymaga, że: „*Rolą dróg wewnętrznych nie jest przejmowanie części ruchu z dróg publicznych, ale zapewnienie dostępu do nieruchomości z tych dróg. Plan miejscowy w zakresie realizacji wymogu, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., powinien być tak skonstruowany, aby zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej określonych terenów. Niemniej w tych działaniach gmina winna kierować się powyższymi kryteriami. Ingerencja w prawo własności musi bowiem zachowywać sprawiedliwą równowagę pomiędzy wymogami interesu publicznego lub*					

			powszechnego społeczności a wymogami ochrony podstawowych praw jednostki." (wyrok WSA w Warszawie z 5.11.2019 r., IV SA/Wa 1055/19, LEX nr 2976452). En passant wskazuje także na brak możliwości zmiany omawianego zapisu, np. w sposób uzależniający zbliżenie zabudowy poprzez uzyskanie zgody zarządcy drogi gdyż zarówno drogi wewnętrzne, jak i nieoznaczone na rysunku planu dojazdy niewydzielone mogą przebiegać nie tylko po terenach Gminy, ale także po terenach osób trzecich, co wyklucza przyjęcie konstrukcji uzyskania zgody zarządcy drogi. Co także istotne, zapis § 20 ust. 2 projektu m.p.z.p. dotyczy nie tylko istniejących nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów niewydzielonych, ale także projektowanych – „*niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, nie istniejące i projektowane dojazdy zapewniające nieruchomości dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania*" (§ 3 ust. 1 pkt 29 projektu m.p.z.p.). Oznacza to, że spod możliwości zabudowy wyjęty jest łącznie pas 12 m (po 6 m od osi drogi) w przypadku zaprojektowania przez Inwestora dojazdu niewydzielonego na terenie inwestycji, podczas gdy jak wskazano powyżej: „*Rolą dróg wewnętrznych nie jest przejmowanie części ruchu z dróg publicznych, ale zapewnienie dostępu do nieruchomości z tych dróg*.". Z przytoczonych względów stwierdzić należy, że przedmiotowy zapis projektu m.p.z.p. istotnie ingeruje w prawo własności wprowadzając bezwzględny i całkowity zakaz zabudowy, przy jednoczesnym braku jakiegokolwiek usprawiedliwienia, a tym samym wykracza poza przyznane Organowi uprawnienie do regulowania zasad zagospodarowania terenu. Końcowo, en passant i per analogiam zwrócić należy uwagę na sam rygoryzm możliwości ustanawiania (jako takich) dróg wewnętrznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: „*Ustalanie przebiegu dróg wewnętrznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno być poprzedzone bardzo wnikliwą analizą stanu faktycznego i prawnego, aby do niezbędnego minimum ograniczać sytuacje, w których Gmina planuje tego typu drogi na gruntach prywatnych. (...) Nie można wówczas uniknąć pytania, czy ograniczenie prawa własności nastąpiło z poszanowaniem konstytucyjnej zasady proporcjonalności wyrażonej w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP*." (wyrok NSA z 17.04.2018 r., II OSK 1410/16, LEX nr 2487078). Niniejsza sprawa nie dotyczy planowania przez Gminę drogi wewnętrznej na prywatnym gruncie, ale istotnym i nieusprawiedliwionych ograniczeń wynikających z samego sąsiedztwa nieoznaczonego na rysunku planu dojazdu niewydzielonego, co powoduje jednak ograniczenie prawa własności z naruszeniem zasady proporcjonalności. Mając na uwadze powyższe, uprzejmie wnosi o wykreślenie przedmiotowego zapisu z projektu m.p.z.p., który istotnie i nadmiernie ingeruje w prawo własności.					
8.	27.10.2022	[…]*	Uwaga nr 1: Wnosi o dodanie w § 3 ust. 1 nowego punktu zwierającego definicje kondygnacji pod terenem – analogicznej do zawartej w § 3 ust. 1 pkt 6. Pragnie zauważyć, że teren objęty przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego jest terenem górskim cechującym się znacznym spadkiem. Zmiana definicji kondygnacji podziemnej w Warunkach Technicznych z 2018 roku spowodowała rozbieżności interpretacje organów administracji architektoniczno-budowlanej, zwłaszcza w nietypowych górskich warunkach, przy znacznym nachyleniu terenu. Wobec powyższego proponuje wprowadzenie definicji kondygnacji podziemnej np. rozumianej jako kondygnację, której poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu docelowego terenu przylegającego co najmniej w połowie wysokości tej kondygnacji w świetle jako średnia sumy zagłębienia kondygnacji ze wszystkich stron	tekst planu		**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** Ad.1. W zakresie uwagi dotyczącej wprowadzenia definicji kondygnacji pod terenem nie znajduje się uzasadnienia, w tym z uwagi na obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia wykonawczego, które definiują pojęcia niezbędne do określenia zasad

			budynku, na obwodzie min. 75% ścian zewnętrznych. Ściany kondygnacji pod terenem mogą być lokalizowane w granicach działki. Uwaga nr 2: Wnosi o zmianę § 20 ust. 2 w zakresie odległości minimalnej dotyczącej lokalizacji nowej zabudowy względem nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów. Wnioskuje się o zmniejszenie tej odległości do 4,0 m od osi drogi. Proponowana wartość będzie powodowała pozostawienie pasa o łącznej szerokości 8 m, co jest wartością wystarczającą dla lokalizacji drogi dwujezdniowej wraz z poboczem. Pragnie zauważyć, że w obowiązującym stanie prawnym brak jest jakichkolwiek wymogów co do parametrów drogi wewnętrznej, czy norm, które powinna spełniać, aby per se stanowić drogę wewnętrzną, dlatego bezzasadnym zdaje się być zajęcie pasa o łącznej szerokości 12 m, ograniczając w sposób bezwzględny możliwości inwestycyjne działek sąsiednich. Uwaga nr 3: Wnosi o zmianę § 20 ust. 5 pkt 4 w zakresie zwiększenia ilości m2 powierzchni użytkowej budynku przeznaczonego pod usługi względem miejsc postojowych z obecnym 25 m2 na 1 miejsce postojowe do 35 m2 na 1 miejsce postojowe. Należy zauważyć, że rynek usług tej miejscowości jest sezonowy i przeznaczony głównie dla turystów, którzy nie stanowią stałych użytkowników obiektu mieszkalno-usługowego, i nie wymagają ciągłego postoju pojazdów. Dodać należy, że w okolicy tej znajdują się parkingi, z których korzystać mogą osoby przyjezdne, co dodatkowo uzasadnia proponowaną zmianę. Uwaga nr 4: Wnosi o zmianę § 20 ust. 5 pkt 2 w zakresie zwiększenia ilości jednostek mieszkalnych na 1 miejsce postojowe dla nowo realizowanej zabudowy pensjonatowej oraz hoteli, moteli i innych obiektów świadczących usługi hotelarskie, z obecnego 1 miejsca na 1 jednostkę mieszkalna (pokój, apartament) na: 1 miejsce na 2 jednostki mieszkalne (pokój, apartament, ale także należy dodać pojęcie: mieszkanie). Podobnie jak co do uwagi nr 3 należy zauważyć, że rynek usług tej miejscowości jest sezonowy i przeznaczony głównie dla turystów, którzy nie stanowią stałych użytkowników wymienionych obiektów i nie wymagają ciągłego postoju pojazdów. Dodać należy, że w okolicy tej znajdują się parkingi, z których korzystać mogą osoby przyjezdne, co dodatkowo uzasadnia proponowaną zmianę. Uwaga nr 5: Wnosi o zmianę § 29 ust. 4 pkt 3 lit. a w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej z minimum 50% ma minimum 45%, jak i/lub umożliwienie wykorzystania 20% powierzchni biologicznie czynnej na parking zielony w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej, pensjonatowej lub realizacji innych obiektów świadczących usługi hotelarskie. Wieś Małe Ciche służyć ma także mieszkańcom przez okres całego roku, dlatego niesprawiedliwym wydaje się być zawężenie możliwości korzystania z dodatkowych miejsc postojowych jedynie w trakcie sezonu (zobacz § 20 ust. 5 pkt 8 lit. b oraz c odwołujący się do pojęcia sezonowych miejsc postojowych w formie nieutwardzonej dla wyciągów narciarskich). Propozycja zapisu: w terenach MU2d – minimum 60%; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej minimum 45% przy czym dopuszcza się wykorzystanie 20% powierzchni biologicznie czynnej na parking zielony.					realizacji budynków względem granic działki budowlanej. Ad.2. W zakresie dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy względem nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów w odległości do 4,0 m od osi drogi wyjaśnia się, iż ustalenia projektu planu ustalające tę odległość na 6 m stanowią podtrzymanie zapisów obowiązującego planu miejscowego: *„W odniesieniu do nieoznaczonych na rysunku planu istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi.”* W projekcie planu zastąpiono pojęcie projektowanych dróg wewnętrznych pojęciem dojazdów niewydzielonych. Ustalenie to stanowi realizację polityki przestrzennej gminy w zakresie dbałości o ład przestrzenny, do czego zobowiązuje art. 1 ust. 1 pk 2 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ad.3-4. W zakresie wskaźnika miejsc postojowych wyjaśnia się, iż proponowane zapisy są niezgodne z ustaleniami studium. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym projekt planu winien być sporządzony zgodne z zapisami SUiKZP, ponieważ ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art.9, ust.4).

								Ad.5 W zakresie uwagi dotyczącej wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu wyjaśnia się, iż zapisy wprowadzone do projektu planu zostały ustalone zgodnie ze studium i jednolicie jako wytyczne kształtowania polityki przestrzennej gminy, mające na celu zapewnienie zachowania ładu przestrzennego w zakresie kształtowania oraz intensywności zabudowy. Zapisy dotyczące udostępnienia terenów rolnych na cele sezonowych miejsc postojowych wprowadzono do projektu planu uwzględniając utrzymanie podstawowego przeznaczenia tego terenu. W sezonie narciarskim grunty te nie są użytkowane rolniczo.
9.	27.10.2022	KRAFT SKI APATMENTS SP. Z O.O.	Wnosi o wyodrębnienie z terenu oznaczonego symbolem 13MU2d obszaru, który mógłby być oznaczony symbolem np. 13MU3d położonego w bezpośrednim sąsiedztwie dolnej stacji kolei liniowej Małe ciche i łączącego się z drogą boczną wzdłuż prawobrzeżnego dopływu potoku Filipczańskiego zgodnie z załącznikiem graficznym. Wniosek uzasadnia znajomością terenu i jego potrzeb wynikających z bliskiej lokalizacji stacji narciarskiej, generującej specyficzny ruch turystyczny, jak i trudnego pod względem inwestycyjnym terenu cechującego się znacznym spadkiem w kierunku południowo-zachodnim, jak również samych potrzeb turystów, jak i mieszkańców. Obszar ten stanowi także swoisty łącznik pomiędzy stacją narciarską a w/w drogą, w tym znajdującym się na szlaku komunikacyjnym z przedmiotową stacją parkingiem. Wskazuje także, że podobnie wydzielony został jako teren szczególny obszar sąsiedni oznaczony jako 1US1 czy tez 1KU1, co uzasadnia wydzielenie wnioskowanego obszaru. W jego ramach wnosi o powielenie zapisów dla terenu 13MU2d i wprowadzenie dodatkowych szczegółowych zapisów dla tego terenu polegających na: - wprowadzeniu analogicznie jak w zawartej w § 3 ust. 1 pkt 6 definicji kondygnacji pod terenem. Należy zauważyć, że teren objęty przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego jest terenem górskim cechującym się znacznym spadkiem. Zmiana definicji kondygnacji podziemnej w Warunkach Technicznych z 2018 roku spowodowała rozbieżności interpretacje organów administracji architektoniczno-budowlanej, zwłaszcza w nietypowych górskich warunkach, przy znacznym nachyleniu terenu. Wobec powyższego proponuje wprowadzenie definicji kondygnacji pod terenem jako uszczegółowienie definicji kondygnacji podziemnej np. rozumianej jako kondygnację, której poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu docelowego terenu przylegającego co najmniej w połowie wysokości tej kondygnacji w świetle, jako średnia sumy zagłębienia kondygnacji ze	Dz. nr 8552	**13MU2d, 5KDD2**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** W zakresie uwagi dotyczącej wprowadzenia definicji kondygnacji pod terenem nie znajduje się uzasadnienia, w tym z uwagi na obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia wykonawczego, które definiują pojęcia niezbędne do określenia zasad realizacji budynków względem granic działki budowlanej. W zakresie dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy względem nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów w odległości do 4,0 m od osi drogi wyjaśnia się, iż ustalenia projektu planu ustalające tę odległość na 6 m stanowią podtrzymanie zapisów obowiązującego planu miejscowego: *„W odniesieniu do nieoznaczonych na rysunku*

			wszystkich stron budynku, na obwodzie min. 75% ścian zewnętrznych. Ściany kondygnacji pod terenem mogą być lokalizowane w granicach działki; - dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy względem nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów w odległości do 4,0 m od osi drogi. Proponowana wartość będzie powodowała pozostawienie pasa o łącznej szerokości 8 m, co jest wartością wystarczającą dla lokalizacji drogi dwujezdniowej wraz z poboczem. Pragnie zauważyć, że w obowiązującym stanie prawnym brak jest jakichkolwiek wymogów co do parametrów drogi wewnętrznej, czy norm, które powinna spełniać, aby per se stanowić drogę wewnętrzną, dlatego bezzasadnym zdaje się być zajęcie pasa o łącznej szerokości 12 m (postanowienia ogólne zawarte w § 20 ust. 2), ograniczając w sposób bezwzględny możliwości inwestycyjne działek sąsiednich; - zwiększeniu ilości m^2 powierzchni użytkowej budynku przeznaczonego pod usługi względem miejsc postojowych z obecnych 25 m^2 na 1 miejsce postojowe do 45 m^2 na 1 miejsce postojowe, jak i zwiększenie ilości jednostek mieszkalnych na 1 miejsce postojowe dla nowo realizowanej zabudowy pensjonatowej oraz hoteli, moteli i innych obiektów świadczących usługi hotelarskie, z obecnego 1 miejsca na 1 jednostkę mieszkalną (pokój, apartament) na: 1 miejsce na 2 jednostki mieszkalne (pokój, apartament ale także należy dodać pojęcie: mieszkanie). Należy zauważyć, że rynek usług tej miejscowości jest sezonowy i przeznaczony głównie dla turystów, którzy nie stanowią stałych użytkowników obiektów mieszkalno-usługowych, i nie wymagają ciągłego postoju pojazdów (postanowienie ogólne zawarte w $20 ust. 5 pkt 2 i 4). Dodać należy, że w okolicy tej znajdują się parkingi, z których korzystać mogą osoby przyjezdne, co dodatkowo uzasadnia proponowane zapisy. - ustaleniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej minimum 50% na minimum 45%, jak i/lub umożliwienie wykorzystania 20% powierzchni biologicznie czynnej na parking zielony w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej, pensjonatowej lub realizacji innych obiektów świadczących usługi hotelarskie. Wieś Małe Ciche służyć ma także mieszkańcom przez okres całego roku, dlatego niesprawiedliwym wydaje się być zawężenie możliwości korzystania z dodatkowych miejsc postojowych jedynie w trakcie sezonu (zobacz § 20 ust. 5 pkt 8 lit. b oraz c odwołujący się do pojęcia sezonowych miejsc postojowych w formie nieutwardzonej dla wyciągów narciarskich). Propozycja zapisu: w terenach 13MU3d – minimum 60%, w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej minimum 45%, przy czym dopuszcza się wykorzystanie 20% powierzchni biologicznie czynnej na sezonowy parking zielony (postanowienia ogólne zawarte w ↔ ust. 4 pkt 3 lit. a). Załączniki: - załącznik graficzny.					*planu istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi drogi."* W projekcie planu zastąpiono pojęcie projektowanych dróg wewnętrznych pojęciem dojazdów niewydzielonych. Ustalenie to stanowi realizację polityki przestrzennej gminy w zakresie dbałości o ład przestrzenny, do czego zobowiązuje art. 1 ust. 1 pk 2 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zakresie wskaźnika miejsc postojowych wyjaśnia się, iż proponowane zapisy są niezgodne z ustaleniami studium. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym projekt planu winien być sporządzony zgodne z zapisami SUiKZP, ponieważ ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art.9, ust.4). W zakresie uwagi dotyczącej wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu wyjaśnia się, iż zapisy wprowadzone do projektu planu zostały ustalone zgodnie ze studium i jednolicie jako wytyczne kształtowania polityki przestrzennej gminy, mające na celu zapewnienie zachowania ładu przestrzennego w zakresie kształtowania oraz intensywności zabudowy. Zapisy dotyczące udostępnienia terenów rolnych na cele sezonowych

								miejsc postojowych wprowadzono do projektu planu uwzględniając utrzymanie podstawowego przeznaczenia tego terenu. W sezonie narciarskim grunty te nie są użytkowane rolniczo.
10.	30.09.2022	[…]*	Przekształcenie w/w działek z rolnych na budowlane (stare nr w/w działek 5022/19; 5023/2 i 5027/5; została połączona na dwie działki o nowych numerach 8873/1 i 8873/2)	Dz. nr 8873/1, 8873/2	10MU2d, 4R1	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona** Przeznaczenie terenu na przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym projekt planu winien być sporządzony zgodne z zapisami SUiKZP, ponieważ ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art.9, ust.4).
11.	30.09.2022	[…]*	Prosi o nadanie działce drogowej nr ew. 4853/2 statusu drogi gminnej i naniesienie linii rozgraniczającej KDW. Prośbę swą motywują tym, że droga ta prowadzi do ich nieruchomości i te działki 4747/64, 4747/63, 4812, 4813/2, 4814/3, 4816, 8632, które są budowlane i częściowo zielone, rolne. W 2018 r. w październiku otrzymali pozwolenie na budowę przepustu ramowego na działce wodnej (pozwolenie wodnoprawne w zał. KR.ZUZ.3.421.603.2018.MU z dnia 28 wrzesień, pozwolenie na budowę starosty znak AB.6740.530.2018.BSP z dnia 31 października 2018 r.), które jest pierwszym etapem prac do wykonania w przyszłości na ich działkach inwestycyjnych. Dodatkowo informują, że gmina Poronin w roku 2022 czerwiec lipiec wydała im decyzje na zajęcie pasa drogowego w związku z budową przepustu ramowego. Biorąc powyższe prosimy o pozytywne rozpatrzenie i naniesienie linii drogowych KDW. Gdyż na tej działce 4853/2 do tej pory była droga dojazdowa do ich działek.	Dz. nr 4853/2	**1KDD2, 14ZL**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** W obowiązującym MPZP obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę 5MUd wyznaczono poprzez drogi dojazdowe 2KDD2 i 1KDD2. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu nie przewiduje się zmian w tym zakresie. Ze względu na ukształtowanie terenu oraz konieczność wykonania nowej infrastruktury drogowo-mostowej oraz brak kontynuacji drogi nr ewid.4853/2 po stronie północno-wschodniej nie projektuje się w tym miejscu terenów obsługi komunikacyjnej.
12.	03.10.2022	[…]*	Drogę dojazdową do działki działki drogowe sąsiedztwie są własnością prywatną i nie ma możliwości korzystania z tej drogi.	Dz. nr 4809/2, 8481, 8482, 8602	**5MU2d, 1KDD2, 1Z, 14ZL**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona** wyznaczenie drogi do przedmiotowego obszaru wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów

								leśnych na cele nieleśne.
13.	04.10.2022	[…]*	Zwraca się z prośbą o powiększenie terenu budowlanego na działce 8632 o ile jest to możliwe, gdyż na połowie jego działki budowlanej zaznaczono teren osuwisk nieaktywnych co może mu w przyszłości ograniczyć z jakąkolwiek inwestycję na tej działce. W poprzednim planie zagospodarowania nie miał zakreślone jako osuwisko nieaktywne. Jeszcze raz zwraca się z wielką prośbą do Pani Wójt o pozytywne rozpatrzenie jego wniosku. Jego prośba również do Pań i Pana projektantów.	Dz. nr 8632	**5MU2d, 6R1**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona Przeznaczenie terenu na przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do czego zobowiązuje art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium wskazuje na nieruchomości tereny R1 – tereny gruntów. Działka położona jest dodatkowo częściowo w zasięgu osuwiska nieaktywnego, gdzie nie znajduje się uzasadnienia dla skorzystania z odstępstwa korekty granic terenów, o którym mowa w ustaleniach studium.
14.	04.10.2022	[…]*	Uprzejmie prosi o przekwalifikowanie jego działek nr 4974/15, 4985/1, 4986, 4987/1 na działki budowlane w nowym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Małego Cichego.	Dz. nr 4974/15, 4985/1, 4986, 4987/1	**4R1, 2Z**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** Przeznaczenie terenu na przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do czego zobowiązuje art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium wskazuje na nieruchomości tereny Z – zieleni o znaczeniu ekologicznym, gdzie nie znajduje się uzasadnienia dla skorzystania z odstępstwa korekty granic terenów, o którym mowa w ustaleniach studium.
15.	05.10.2022	[…]*	Uprzejmie proszą o przekwalifikowanie ich działek na działki budowlane. Posiada sąsiednie działki o nr 4989/1, 4968/2, które są przeznaczone pod zabudowę ale ich parametry w tym szerokość i ukształtowanie terenu utrudniają lokalizacji budynków.	Dz. nr 4974/15, 4985/1, 4986, 4987/1	**4R1, 2Z**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona.** Przeznaczenie terenu na przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do czego zobowiązuje art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu

								i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium wskazuje na nieruchomości tereny Z – zieleni o znaczeniu ekologicznym, gdzie nie znajduje się uzasadnienia dla skorzystania z odstępstwa korekty granic terenów, o którym mowa w ustaleniach studium.

[…]* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1. i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1781)

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr LIX/424/2023
Rady Gminy Poronin
z dnia 19 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują w szczególności sprawy:

- gminnych dróg i ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Zakres opracowania zmiany planu określony został w uchwale Nr XII/85/2019 Rady Gminy Poronin z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Małe Ciche, wraz z załącznikiem graficznym stanowiącymi jej integralną część.

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Poronin w planie uwzględniono:

1. **obsługę komunikacyjną**

Obsługa komunikacyjna obszaru nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych. Plan wprowadza nieznaczne korekty układu komunikacyjnego w stosunku do układu w dotychczas obowiązującym planie. Korekta polega przede wszystkim na weryfikacji niektórych odcinków dróg publicznych, z dostosowaniem do aktualnych podziałów ewidencyjnych. Nowy przebieg niektórych dróg wewnętrznych wynika ze stanu istniejącego oraz faktycznego zagospodarowania obszaru.

2. **infrastrukturę techniczną w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych**

Obsługa nowych terenów budowlanych lub terenów o zmienionych funkcjach w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków będzie realizowana zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach planu za pomocą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w granicach planu oraz jego sąsiedztwie.

II. Realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Poronin

Uchwalenie i wejście w życie zmiany planu nie skutkuje dla gminy kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cele publiczne oraz kosztami związanymi z realizacją infrastruktury i dróg stanowiących zadania własne gminy, zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/424/2023

Rady Gminy Poronin

z dnia 19 stycznia 2023 roku

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę