



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 lutego 2026 r.

Poz. 787

UCHWAŁA NR XXIX.186.2026 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY ZDROJU

z dnia 29 stycznia 2026 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tylicz 6A”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz art. 20 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), Rada Miejska w Krynicy – Zdroju uchwała:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tylicz 6A”, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tylicz 6A”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krynica-Zdrój przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII.307.2021 Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju z dnia 12 lipca 2021 r.

2. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Rozdział 1.

Ustalenia porządkowe

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tylicz 6A”, obejmuje tereny w miejscowości: Tylicz o łącznej powierzchni 15,92 ha, przedstawione na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tylicz 6A”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1 sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 2000.

3. Pozostałe załączniki do Uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik Nr 4 – Dane przestrzenne.

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu oznaczoną symbolem cyfrowo – literowym i ograniczoną liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania,
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków, dodatkowo stanowi nie mniej niż 55% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu (w tym: dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, budynki związane z obsługą techniczną, garaże, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, zieleń urządzone);
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie lub rozszerzenie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, stanowiący nie więcej niż 45% maksymalnej dopuszczonej na działce budowlanej powierzchni zabudowy lub nie więcej niż 45% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków. Przeznaczenie uzupełniające jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, miejsc postojowych, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego);
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, poza którą nie można sytuować od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem (wiat, altan); dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią: dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 5) **długości elewacji** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku z pominięciem elementów drugorzędnych, jak: balkony, okapy, tarasy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
- 6) **otwarciach dachowych** - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub elementy architektoniczne dachu, nie będące oknami połaciowymi, służące doświetleniu pomieszczeń w kondygnacjach zawartych w dachu, mieszczące się w obrysie połaci dachowej;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) **strefach piknikowych** – należy przez to rozumieć teren rekreacyjny wyposażony w elementy zagospodarowania umożliwiające organizację pikników rodzinnych, w tym miejsce na ognisko, miejsce przystosowane do spożywania posiłków na świeżym powietrzu zawierające niezbędne elementy wyposażenia, w tym małą architekturę;
- 9) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć nie wyznaczone na załączniku graficznym nr 1: dojazdy, zapewnienie dostępności do działki budowlanej na zasadzie służebności drogowej. Dla ciągów komunikacyjnych nie obowiązuje zachowanie określonych dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów: wskaźników terenu biologicznie czynnego, minimalnej powierzchni działki budowlanej
- 10) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:
 - a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - b) zaopatrzeniem w gaz,
 - c) zaopatrzeniem w wodę,
 - d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
 - e) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,
 - f) zaopatrzeniem w ciepło.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują zasady i ograniczenia, z położenia terenów:

- 1) w całości w **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020. W granicach terenów przedstawionych na załączniku graficznym Nr 1 obowiązuje przestrzeganie zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, określonych w Uchwale ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w całości w, w **Obszarze NATURA 2000 - „PLH120019 Ostoja Popradzka”**. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia zawarte w Planie zadań ochronnych w zakresie wynikającym przepisów odrębnych;
- 3) w całości w, w otulinie **Popradzkiego Parku Krajobrazowego**, zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XLII/640/17 23 października 2017 r. w sprawie Popradzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Małopolskiego z 10.11.2017 r. poz. 7239 ze zmianami)
- 4) w całości w obszarze i terenie górniczym **„Tylicz I”** o wspólnej granicy, ustanowionych na podstawie decyzji Marszałka Województwa Małopolskiego znak: Z1.SR-IX.7422.63.2019.PS, który charakteryzuje się występowaniem zwiększonej zawartości dwutlenku węgla w powietrzu glebowym;
- 5) w całości w obszarze zasobowym wód leczniczych **„Tylicz I”**, w zakresie wynikającym przepisów odrębnych;
- 6) w całości w obszarze współwystępowania wód leczniczych i zwykłych zgodnie z „Dokumentacją hydrologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych w obszarach bilansowych współwystępowania wód leczniczych i zwykłych wód podziemnych w wydzielonym rejonie Karpat – zlewnia Popradu” zatwierdzonej przez Ministra Środowiska dnia 29.01.2015 r., w zakresie wynikającym przepisów odrębnych;
- 7) w strefach 50 i 150 metrów od nieczynnego cementarza.

2. We wskazanych na załączniku graficznym terenach zagrożonych ruchami masowymi wg opracowania „Mapa osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla gminy Krynica - Zdrój” (SOPO), przy budowie nowych obiektów budowlanych, obowiązuje uwzględnienie przepisów odrębnych, stosownie do stwierdzonych warunków geotechnicznych i ustalonej kategorii geotechnicznej obiektu budowlanego.

3. Przy realizacji obiektów budowlanych obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, prowadzących do tworzenia sztucznych skarp i nasypów, z możliwością zastosowania zwolnień z ww. zakazu wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Przy lokalizacji budynków obowiązek uwzględnienia:

- 1) nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym, wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-UT, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem UT, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

6. Wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie jednej działki budowlanej winny tworzyć jednorodną architektonicznie całość pod względem formy, kolorystyki.

7. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkownika terenów i obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU I SCALANIA NIERUCHOMOŚCI

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub ciąg komunikacyjny;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, nie może być mniejsza niż 20 metrów;
- 3) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczających drogi, z tolerancją do 25⁰ w obie strony;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w terenach MNW-UT - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1500 m² dla usług turystyki, z tolerancją do 10%,
 - b) w terenach UT - 5000 m², z tolerancją do 10%,
 - c) terenach U - 2000 m², z tolerancją do 10%,
 - d) terenach UB - 2000 m², z tolerancją do 10%;
- 5) nie ustala się minimalnej wielkości działek oraz szerokości frontu nowo wydzielanej działki w przypadku dokonywania podziałów pod tereny komunikacji, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej.

§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych. Wysokość zabudowy budowli infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 16 metrów.

2. Dla zaopatrzenia obiektów, w energię elektryczną oraz ciepło, dopuszcza się w terenach przeznaczonych do zabudowy wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - panele fotowoltaiczne, o mocy do 500 kW. Dopuszcza się lokalizowanie kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków lub jako wolnostojących urządzeń na poziomie terenu o wysokości zabudowy do 3 metrów.

3. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących oraz realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) zapotrzebowanie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem, na gminną oczyszczalnię ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, w tym ze stanowisk postojowych, placów i ciągów komunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie składowania odpadów:

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krynica -Zdrój, przyjęte stosowną uchwałą Rady Miejskiej w Krynicy – Zdroju;
- 2) obowiązują zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie urządzonych.

6. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

- 1) gazyfikacja obszaru objętego planem poprzez rozbudowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło: zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie rozwiązań indywidualnych, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii elektrycznej siecią niskich lub średnich napięć poprzez stacje transformatorowe SN/nN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących sieci energetycznych, na zasadach przepisów odrębnych;
- 3) realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia w wykonaniu kablowym ziemnym, z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach (głównie na terenach, na których występują linie napowietrzne i w terenach osuwiskowych) budowy linii i stacji napowietrznych;
- 4) zapewnienie dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 5) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej. Obowiązuje szerokość wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:

- 1) realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli podziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

10. Powiązanie układu komunikacyjnego zlokalizowanego w obrębie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi publiczne - ul. Wolności, w ciągu drogi powiatowej Nr 1513K oraz ul. Kazimierza Pułaskiego w ciągu drogi powiatowej Nr 1512K.

11. Nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz ciągi komunikacyjne obejmujące dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych o minimalnej szerokości 5 metrów. Przy tym należy uwzględnić możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego.

12. Nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji pieszo - rowerowej o szerokości nie większej niż 3 metry.

§ 7. USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OBSŁUGI TERENÓW W MIEJSCA PARKINGOWE

1. Miejsca parkingowe należy realizować przy uwzględnieniu liczby miejsc postojowych odpowiednio do przeznaczenia terenów w formie: miejsc postojowych, parkingów naziemnych, w garażach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową (budynki usługowe z dopuszczonym w ustaleniach szczegółowych wydzieleniem lokali mieszkalnych) - w liczbie wyliczonej poprzez zsumowanie miejsc obejmujących:
 - a) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- b) minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej, magazynowej) lub 1 miejsca na 4 zatrudnionych;
- 3) dla usług, z wyłączeniem usług: turystyki - minimum: 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej, magazynowej) lub 1 miejsce postojowego na 4 zatrudnionych;
- 4) dla usług turystyki:
 - a) minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- 5) przy realizacji miejsc parkingowych w terenach usług należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LUB USŁUG

1. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki** oznaczony symbolami: **1MNW-UT** – pow. 4,37 ha, **2MNW-UT** – pow. 1,40 ha, **3MNW-UT** – pow. 1,41 ha, **4MNW-UT** – pow. 2,08 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług gastronomii, z wykluczeniem ich lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszo rowerowej;
- 3) dopuszcza się w budynku usług turystyki wydzielenie nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, którego łączna powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż:
 - a) 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 0,8 dla usług turystyki;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 0,4 dla usług turystyki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 0,4 dla usług turystyki;
- 7) budowa budynków na następujących zasadach:
 - a) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 10 metrów,
 - b) wysokość zabudowy budynku usług turystyki do 12 metrów,
 - c) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garaży do 6 metrów,
 - d) długość elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 20,0 m,
 - e) długość elewacji budynku usług turystyki do 30,0 m,
 - f) długość elewacji budynków gospodarczych, garaży do 10,0 m

- g) stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 45° . Dopuszcza się:
- dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej,
 - dachy płaskie w formie tarasów,
- h) okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 60 cm,
- i) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle, dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
- j) stosunek łącznej szerokości otwarć dachowych (z wyłączeniem okien połaciowych) do szerokości dachu lub ściany nie może być większy niż 1:2. W przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku,
- k) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: różne odcienie czerwieni, brązu, szarości, kolor: grafitowy, czarny. Ww. nie dotyczy dachów oraz ich części stanowiących powierzchnie biologicznie czynną lub z materiałów przezroczystych,
- l) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych. Stosowanie do wykończenia elewacji materiałów oraz detali architektonicznych nawiązujących do stylu budownictwa regionalnego (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane oraz materiały imitujące drewno, kamień);
- 8) dla wiat i zadaszeń, stosowanie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia połaci zawierających się w przedziale od 25° - 45° i kolorystyce pokrycie jak w pkt 7 lit. k;
- 9) wysokość zabudowy budowli, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, nie może przekroczyć 5 metrów.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG

1. **Teren usług** oznaczony symbolem **1U** – pow. 0,92 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług rzemieślniczych,
 - d) teren usług nauki,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług kultu religijnego,
 - g) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 1,0;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 7) budowa budynków na następujących zasadach:
 - a) wysokość zabudowy budynków nie może przekroczyć 12 metrów,
 - b) długość elewacji do 70,0 m,
 - c) stosowanie dachów, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25° – 45° . Dopuszcza się:

- dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej,
 - dachy płaskie w formie tarasów,
- d) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle, dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
- e) stosunek łącznej szerokości otwarć dachowych (z wyłączeniem okien połaciowych) do szerokości dachu lub ściany nie może być większy niż 1:2. W przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku,
- f) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: różne odcienie czerwieni, brązu, szarości, kolor: grafitowy, czarny. Ww. nie dotyczy dachów oraz ich części stanowiących powierzchnie biologicznie czynną lub z materiałów przezroczystych,
- g) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych. Stosowanie do wykończenia elewacji materiałów oraz detali architektonicznych nawiązujących do stylu budownictwa regionalnego (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane oraz materiały imitujące drewno, kamień);
- 8) dla wiat i zadaszeń, stosowanie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia połaci zawierających się w przedziale od 25° - 45° i kolorystyce pokrycia jak w pkt 7 lit. f;
- 9) wysokość zabudowy budowli nie będących budynkami, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, nie może przekroczyć 5 metrów.

2. Teren usług turystyki oznaczony symbolem **1UT** – pow. 2,03 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług gastronomii,
 - b) teren usług sportu i rekreacji,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - d) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - e) teren zieleni urządzonej;
- 3) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 2;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 6) budowa budynków na następujących zasadach:
 - a) wysokość zabudowy budynków nie może przekroczyć 15 metrów,
 - b) długość elewacji budynku do 60,0 m.,
 - c) stosowanie dachów, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25° – 45°. Dopuszcza się:
 - dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej,
 - dachy płaskie w formie tarasów,
 - d) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle, dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
 - e) stosunek łącznej szerokości otwarć dachowych (z wyłączeniem okien połaciowych) do szerokości dachu lub ściany nie może być większy niż 1:2. W przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku,

- f) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: różne odcienie czerwieni, brązu, szarości, kolor: grafitowy, czarny. Ww. nie dotyczy dachów oraz ich części stanowiących powierzchnie biologicznie czynną lub z materiałów przezroczystych,
 - g) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych. Stosowanie do wykończenia elewacji materiałów oraz detali architektonicznych nawiązujących do stylu budownictwa regionalnego (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane oraz materiały imitujące drewno, kamień),
 - h) dopuszcza się garaże podziemne;
- 7) dla wiat i zadaszeń, stosowanie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia połaci zawierających się w przedziale od 25⁰ - 45⁰ i kolorystyce pokrycia jak w pkt 6 lit. f;
- 8) wysokość zabudowy budowli nie będących budynkami, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, nie może przekroczyć 5 metrów.

3. Teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony symbolem **1UB** pow. 0,23 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 3) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4;
- 6) budowa budynków na następujących zasadach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków - 12 metrów,
 - a) długość elewacji do 50,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 12° do 45°; dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - c) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
 - d) stosunek łącznej szerokości otwarć dachowych (z wyłączeniem okien połaciowych) do szerokości dachu lub ściany nie może być większy niż 1:2. W przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku,
 - e) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: różne odcienie czerwieni, brązu, szarości, kolor: grafitowy, czarny. Ww. nie dotyczy dachów oraz ich części stanowiących powierzchnie biologicznie czynną lub z materiałów przezroczystych;
- 7) dla wiat i zadaszeń, stosowanie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia połaci zawierających się w przedziale od 25⁰ - 45⁰ i kolorystyce pokrycia jak w pkt 6 lit. e;
- 8) wysokość zabudowy budowli nie będących budynkami, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, nie może przekroczyć 5 metrów.

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

1. **Teren drogi zbiorczej** oznaczony symbolami: **1KDZ** – pow. 0,02 ha, **2KDZ** – pow. 0,01 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.

2. **Teren drogi dojazdowej** oznaczony symbolem **1KDD** – pow. 0,29 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 metrów.

3. **Teren drogi dojazdowej** oznaczony symbolem **2KDD** – pow. 0,45 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na załączniku graficznym min 8 metrów.

4. **Teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony symbolem **1KR** – pow. 0,16 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 metrów;
- 3) realizacja placu do nawracania na zakończeniu drogi o wymiarach jak na załączniku graficznym.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. **Teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej** oznaczony symbolami: **1WS-ZN** - pow. 1,17 ha, **2WS-ZN** - pow. 0,60 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające w terenie 2WS-ZN:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia koryt cieków wodnych w zakresie wynikającym z konieczności ich stabilizacji, przy czym umocnienia dna cieków wodnych dopuszcza się wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej),
 - c) w terenie 2WS-ZN budowli komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo- rowerowej, w tym mostów i kładek, lokalizowanych poza terenami oznaczonymi na załączniku graficznym szrafami;
- 4) wysokość zabudowy budowli z wyłączeniem infrastruktury technicznej w terenie 2WS-ZN do 4 metrów;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie 2WS-ZN - 0,85.

2. **Tereny lasu** oznaczony symbolem **1L** – pow. 0,25 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

3. **Teren zieleni naturalnej** oznaczony symbolem **1ZN** – pow. 0,11 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

4. **Teren zieleni urządzonej** oznaczony symbolami: **1ZP** – pow. 0,23 ha, **2ZP** – pow. 0,19 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji pieszo – rowerowej;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 4) wysokość zabudowy budowli z wyłączeniem infrastruktury technicznej, do 4 metrów;
- 5) dla zadaszeń w strefach piknikowych, stosowanie dachów dwuspadowych o kątach nachylenia połaci zawierających się w przedziale od 25^o - 45^o. Dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, czerwono-ceglasty, grafitowy, czarny matowy, kolor naturalnego gontu;
- 6) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, placów zabaw dla dzieci, urządzonych miejsc do wypoczynku, stref piknikowych.

Rozdział 3.

Oplaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 12. Ustala się stawkę dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wysokości: 30% dla terenów UT, 10% dla pozostałych terenów.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Krynicy - Zdroju.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju

Maria Lelito

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX.186.2026
Rady Miejskiej w Krynicy Zdroju
z dnia 29 stycznia 2026 r.

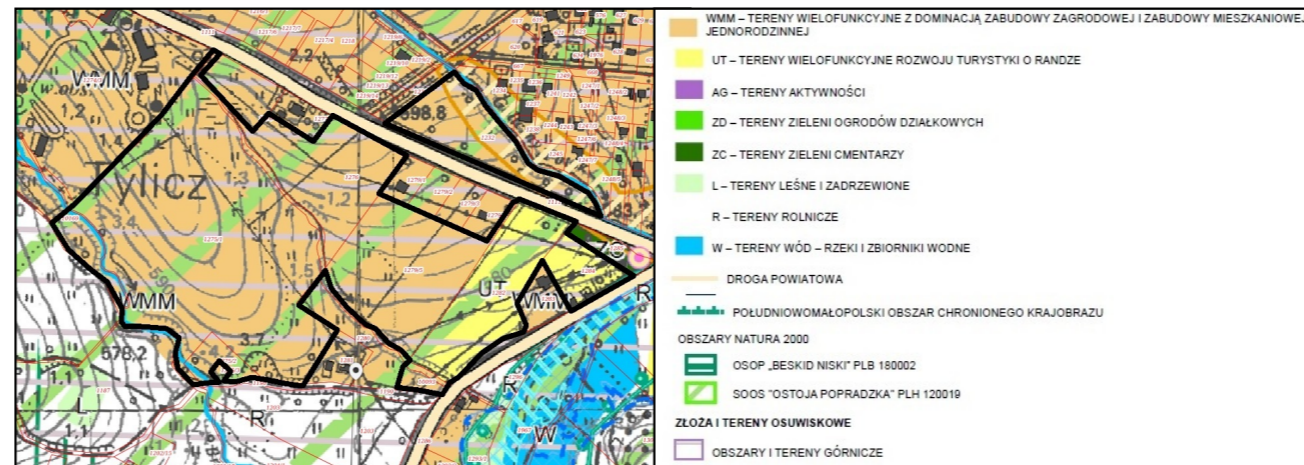
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "TYLICZ 6A"

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

SKALA 1:2000

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRYNICA ZDRÓJ



MAPA ZASADNICZA W POSTACI ANALOGOWEJ
STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM SĄCZU
Z DNIA 08.04.2024 r. SKALA 1:2000
UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH POZIOMYCH: UKŁAD "2000"

I. PRZEZNACZENIE TERENÓW

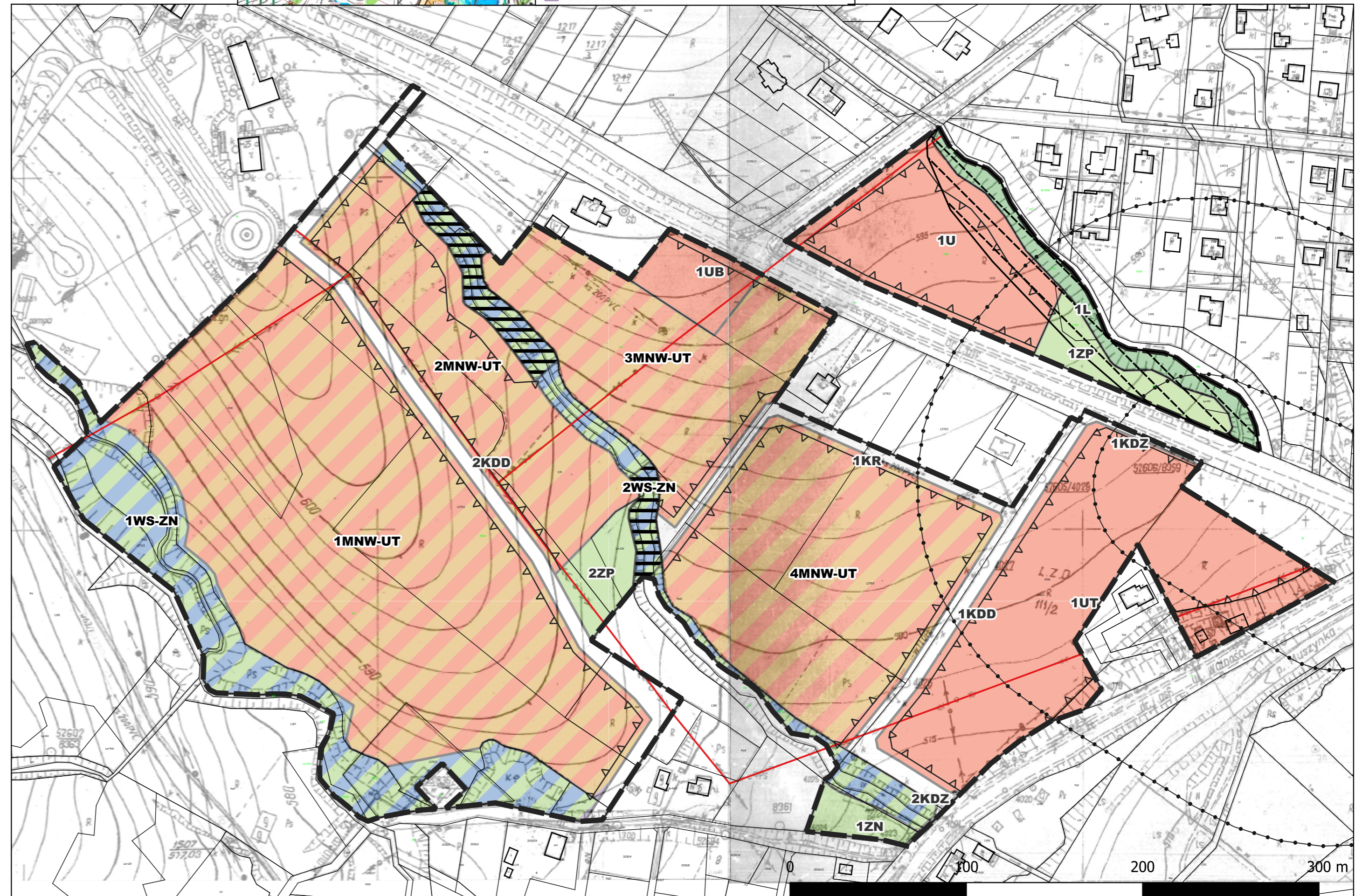
- 1-4MNW-UT** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
- 1U** TEREN USŁUG
- 1UT** TEREN USŁUG TURYSTYKI
- 1UB** TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- 1-2KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- 1-2KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- 1KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- 1-2WS-ZN** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI NATURALNEJ
- 1L** TEREN LASU
- 1ZN** TEREN ZIELINI NATURALNEJ
- 1-2ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

II. INNE USTALENIA PLANU

- GRNICA MPZP "TYLICZ 6A"
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIA GRAFICZNE TERENÓW WYMIENIONYCH W USTALENIACH PLANU

III. OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIA NAWIETRZNA SN 15kV
- POLUDNIOWOMAŁOPOLSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - cały obszar mpzp
- OBSZAR NATURA 2000 PLH120019 OSTOJA POPRADZKA - cały obszar mpzp
- OTULINA POPRADZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO - cały obszar mpzp
- OBSZAR ZASOBOWY WÓD LECZNICZYCH "TYLICZ 1" -cały obszar mpzp
- OBSZAR I TEREN GÓRNICZY TYLICZ 1 - cały obsz mpzp
- OBSZAR WSPÓHWYSTĘPOWANIA WÓD LECZNICZYCH I ZWYKŁYCH - cały obszar mpzp
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ 50 M I 150 M OD CMENTARZA ZAMKNIĘTEGO
- TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX.186.2026
Rady Miejskiej w Krynicy Zdroju
z dnia 29 stycznia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju, o sposobie rozpatrzenia
nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tylicz 6A”**

Zgodnie z wykazem uwag zgłoszonych do wyłożonego do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tylicz 6A” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do ww. dokumentów wpłynęła jedna uwaga dotycząca ustaleń projektu planu dla działek o nr ew. 1282/1 i 1284, w zakresie:

- 1) wprowadzenia obowiązku kablownanie kablowania linii 15 kV i przeniesienia jej poza teren działki 1282/1;
- 2) zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości budynków oraz maksymalnej długości budynków usług turystycznych w terenie 1UT;
- 3) dopuszczenia dachów płaskich w terenie 1UT;
- 4) dopuszczenia stosowania na elewacjach budynków materiałów imitujących drewno, kamień;
- 5) zmian w zapisach projektu planu dla terenów 2UT w zakresie przeznaczenia podstawowego (teren parkingu) oraz ujednolicenia ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy (ustalenia w ww. zakresie jak dla terenów 1UT);
- 6) zmiany przebiegu drogi 1KDD, w taki sposób, aby jej oś przebiegała po granicy działek;
- 7) zawężenie terenu 2WS-ZN do krawędzi skarpy potoku.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej:

- 1) wprowadzenie obowiązku kablownanie kablowania linii 15 kV i przeniesienia jej poza teren działki 1282/1. Możliwość przełożenie ww. linii oraz jej skablowania nie jest w projekcie planu wykluczona. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących sieci energetycznych, na zasadach przepisów odrębnych oraz realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia w wykonaniu kablowym ziemnym. Przełożenie sieci poza teren działki jak również jej skablowanie może być wiec zrealizowane przez inwestora po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
- 2) zwiększenie wysokości budynków usług turystyki do 19 metrów, dopuszczenie stosowanie dachów płaskich oraz zwiększenia długości elewacji do 120 metrów. Zgodnie z ustaleniami studium maksymalna wysokość budynków wynosi 15 metrów a położenie dziki w obszarze chronionego krajobrazu w sąsiedztwie tradycyjnej małomiasteczkowej zabudowy centrum Tylicza zobowiązuje do ochrony krajobrazu kulturowego. Realizacja wnioskowanych w treści uwagi 5 kondygnacyjnych budynków o dachach płaskich oraz elewacjach których maksymalna długość może wynosić 120 metrów sprzeczne jest z tradycjami budowlanymi Tylicza i stanowić będzie nieuzasadnioną dominantę w krajobrazie. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe.
- 3) zmiany przebiegu drogi 1KDD w taki sposób, aby jej oś przebiegała po granicy działek. Wymieniona w treści uwagi droga wyznaczona została w planie obowiązującym z 2001 roku, a zmiana jej przebiegu może powodować roszczenia odszkodowawcze.
- 4) zawężenia terenu 2WS-ZN do krawędzi skarpy potoku. Ochrona terenu obudowy ekologicznej ciekłu wynika zarówno z ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego jak również zapisów uchwały ws POChK. Zawężenie terenów 2WS-ZN do wnioskowanej krawędzi skarpy brzegowej nie zabezpiecza ochrony ciekłu i może spowodować ingerencję w środowisko gruntowo - wodne, w sposób, który wpłynąć może na poziom i stan sanitarny ww. ciekłu. Równocześnie należy zwrócić uwagę na fakt, iż cały obszar planu zlokalizowany jest w obszarze zasobowym wód leczniczych oraz obszarze współwystępowania wód leczniczych i zwykłych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX.186.2026
Rady Miejskiej w Krynicy Zdroju
z dnia 29 stycznia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących
do zadań własnych gminy**

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tylicz 6A”, budżet gminy zostanie obciążony konsekwencjami wynikającymi z realizacji inwestycji infrastrukturalnych, należących do zadań własnych gminy, zlokalizowanych w nowych terenach wyznaczonych w planie. Wejście w życie ustaleń planu, głównie w odniesieniu do nowo planowanych funkcji mieszkalnych, będzie powodowało konieczność realizacji inwestycji polegających na rozbudowie, w zależności od potrzeb, istniejącego już na ww. terenach systemu kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej.

W projekcie planu wskazuje się również nowe drogi dojazdowe, z których jedna jest powieleniem drogi wyznaczonej w dotychczasowym planie Gmina Krynica Plan Nr 6 (wieś Tylicz), z 2001 roku.

Z uwagi na brak harmonogramu realizacji ww. inwestycji, na etapie projektu mpzp nie można przewidzieć, nawet w sposób przybliżony, wysokość kosztów realizacji przedmiotowych inwestycji.

Niemniej jednak, ww. koszty zostaną w dużej mierze pokryte ze środków pochodzących ze sprzedaży gruntów stanowiących własność gminy, które w planie przeznacza się na cele inwestycyjne, a w dalszych latach z dochodów pochodzących z podatków od nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX.186.2026

Rady Miejskiej w Krynicy Zdroju

z dnia 29 stycznia 2026 roku

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Krynicy - Zdroju, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tylicz 6A”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.