UCHWAŁA NR XXX.178.2012
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY-ZDROJU
z dnia 3 października 2012 r.

w sprawie: uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica–Zdrój (OBSZAR 6 – ŹRÓDLANA)”.

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.[1]) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.[2]), Rada Miejska w Krynicy – Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1. UCHWALA SIĘ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UZDROWISKO KRYNICA – ZDRÓJ, „OBSZAR 6 – ŹRÓDLANA” ZWANY DALEJ PLANEM, PO UPRZEDNIM:

1. stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Uzdrowisko Krynica-Zdrój, OBSZAR 6 – ŹRÓDLANA** z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, przyjętego uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Krynica Nr XXXIV/254/97 z dnia 28 sierpnia 1997 roku.

2. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

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

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Ustalenia porządkowe

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Obszar 6 - Źródlana** obejmuje teren w mieście Krynica –Zdrój o powierzchni ewidencyjnej 633,07 ha.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Obszar 6 - Źródlana** , składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika graficznego Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załączniki do Uchwały stanowią:

1) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;

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 - Obiekty zabytkowe na objętym planem, zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków.

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ ILEKROĆ W DALSZYCH PRZEPISACH JEST MOWA:

1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu oznaczoną symbolem cyfrowo – literowym i ograniczoną liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przy czym:
a) cyfra - 6. przed oznaczeniami literowym oznacza wydzielony z obszaru Uzdrowiska, obszar planistyczny „Obszar 6 – Źródlana”, objęty niniejszą uchwałą,
b) symbole literowe MN, RZ, KS itp., oznaczają przeznaczenie terenu,
c) cyfry 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8, 9., itd., po symbolu literowym oznaczają:
- w wypadku terenów przeznaczonych do zabudowy, terenów zieleni urządzonej i komunikacji numerację danej kategorii przeznaczenia (w poszczególnych obszarach planistycznych),
- w wypadku terenów leśnych, rolnych i wód, które nie są numerowane kolejnymi cyframi, cyfra tylko wyróżnia charakter ich użytkowania ustalony w tekście planu;

2) nowo wydzielonej działce - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po uprawomocnieniu się planu. W świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki;

3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub jej/ich części, stanowiący teren inwestycji, zawierający się w terenach o ustalonym w planie jednorodnym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) usługach - należy przez to rozumieć:

a) wszystkie usługi komercyjne służące zaspokojeniu potrzeb ludności, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) usługi publiczne stanowiące inwestycje celu publicznego,

c) usługi podstawowe związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców. Usługi podstawowe nie obejmują drobnej wytwórczości;

5) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem – warsztaty rzemieślnicze, nie stwarzającą uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji np. mieszkaniowej, usługowej lub rekreacyjnej;

6) budownictwie pensjonatowym - należy przez to rozumieć obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi na wynajem, z możliwością świadczenia dla swoich klientów całodziennego wyżywienia;

7) apartamentach – należy przez to rozumieć lokal w obiekcie usług hotelarskich, składający się co najmniej z jednej lub kilku sypialni, salonu, zaplecza kuchennego i łazienki;

8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu, takimi jak obiekty małej architektury lub architektury parkowej, dojścia i dojazdy;

9) przeznaczeniu dopuszczalnym, realizowanym w ramach przeznaczenia podstawowego – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia działki budowlanej, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 40% powierzchni przeznaczonej do zabudowy na działce budowlanej. Ograniczenie to nie dotyczy istniejącej zabudowy mieszkaniowej;

10) obiektach zabytkowych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o wartościach historycznych lub architektonicznych, zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazane do objęcia ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków;

11) przebudowie konserwatorskiej - należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów zabytkowych, związane z realizacją zaleceń konserwatorskich, a także mających na celu poprawę układu funkcjonalnego budynku, podniesienie standardu użytkowego lokalu lub obiektu, przy zachowaniu cech wyznaczających wartość kulturową budynku;

12) odbudowie konserwatorskiej – należy przez to rozumieć roboty budowlane zmierzające do odtworzenia nie nadającego się do remontu zabytkowego obiektu budowlanego ze względu na udokumentowany stan techniczny, a polegających na uwzględnieniu przy jego odbudowie zaleceń konserwatorskich;

13) odbudowie - należy przez to rozumieć budowę, polegającą na odtworzeniu istniejącego obiektu budowlanego, przy zachowaniu jego pierwotnych gabarytów, z tolerancją do 10%;

14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów takich jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych;

15) obowiązującej linii zabudowy, która równocześnie stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku, w tym słupy podcieni lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni. Nie dotyczy to elementów takich jak: wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki i innych detali wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych;

16) wysokości budynku - należy przez to rozumieć liczoną w metrach wysokość od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku. Średni poziom terenu to średnia arytmetyczna pomiędzy najniższą

i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku. W przypadku zastosowania dachów płaskich, wysokość liczona jest do górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą częścią budynku. Do wysokości budynku nie wlicza się przeszklonych naświetli, obudowy elementów komunikacji pionowej, w tym szybów windowych, elementów technicznych typu: wentylacja, klimatyzacja;

17) wysokości budynku od strony przystokowej - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną w metrach od miejsca przecięcia istniejącego terenu lub linii stoku istniejącego terenu, z najwyżej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do kalenicy budynku lub górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą częścią budynku. Do wysokości budynku nie wlicza się przeszklonych naświetli, obudowy elementów komunikacji pionowej, w tym szybów windowych, elementów technicznych typu: wentylacja, klimatyzacja;

18) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynki oraz związane z nimi schody, rampy wejściowe, podpory wyższych kondygnacji liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem, takich jak: balkon i wykusz oraz części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

19) obiektach architektury parkowej - należy przez to rozumieć elementy wyposażenia przestrzeni miejskiej zwiększające atrakcyjność terenów, w tym zielonych, związane z wypoczynkiem oraz funkcją miasta lub terenu na którym są lokalizowane, realizowane w formie małej architektury oraz konstrukcje otwarte, nie przeznaczone na stały pobyt ludzi, takie jak altany i zadaszenia, formy informacji wizualnej (tablice informacyjne, kierunkowe itp.), elementy ekspozycji plenerowej, elementy konstrukcji związane z architekturą parkową (np. podest, murek oporowy itp.), a także inne konstrukcje nie będące budynkiem;

20) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

21) otwarciach dachowych - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub lukarny, facjatki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe oraz inne formy kształtowania połaci dachu, służące naturalnemu doświetleniu poddasza lub strychu, za wyjątkiem zabronionych ustaleniami szczegółowymi planu;

22) 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,
g) oświetleniem ulicznym;

23) ciągach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej;

24) trasie rowerowej - należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań komunikacyjnych, obejmujący wydzielone drogi rowerowe (ścieżki), szlaki rowerowe prowadzone po drogach leśnych i rolnych oraz odcinkach dróg publicznych, wykorzystywanych przez rowerzystów;

25) strefach ekologicznych potoków - należy przez to rozumieć ciek wraz z roślinnością przypotokową, istniejącą lub wskazaną do rekonstrukcji, tereny potencjalnie narażone na podtapianie wodami powodziowymi oraz strefę wolną od zainwestowania o szerokości ustalonej w tekście i na rysunku planu, odpowiedniej do funkcji cieku w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich;

26) skarpowaniu terenu - należy przez to rozumieć tarasowanie zboczy polegające na wybieraniu części gruntu z wykopu, związane z przecięciem dróg migracji dwutlenku węgla i wód podziemnych;

27) WKZ - należy przez to rozumieć Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

28) RZGW - należy przez to rozumieć Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej.

Rozdział 2.
Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem „OBSZAR 6 – ŹRÓDLANA”

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, DÓBR KULTURY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują zasady i ograniczenia uwzględnione w ustaleniach niniejszej uchwały, wynikające z położenia terenów w:

1) **Strefach ochrony uzdrowiskowej B, i C,** ustanowionych na obszarze Uzdrowiska Krynica – Zdrój (Uchwała Rady Miejskiej w Krynicy – Zdroju Nr LII/364/2010 z dnia 21 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia statutu Uzdrowiska Krynica – Zdrój ze zmian.), w których ochronie podlegają lecznicze i naturalne surowce lecznicze, walory środowiska i urządzenia uzdrowiskowe;

2) **Obszarze i terenie górniczym „Krynica Zdrój”** o powierzchni 34,92 km^2 – decyzja Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej nr TG 911/68 z dnia 12 grudnia 1968 i Koncesji nr 12/93 z dnia 9 lutego 1993 roku, wydanej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa ze zmianami;

3) **Obszarze i terenie górniczym „Tylicz I”** - decyzja Ministra Środowiska znak DG/hg/TS/480-4906/01 z dnia 09.10.2001 r. – część obszaru uzdrowiska w południowo – wschodnim rejonie Krynicy Zdroju;

4) **Obszarze i terenie górniczym „Muszyna II”** - decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 112/92 z dnia 14.12.1992 r.- część obszaru uzdrowiska na wschodzie Krynicy Zdroju;

5) **Obszarze i terenie górniczym „Szczawiczne”** - decyzja Ministra Środowiska Nr 5/2004 z dnia 17.03.2004 r. - część obszaru uzdrowiska na południu Krynicy-Zdroju;

6) **Obszarze i terenie górniczym „Krynica Dolna”** - decyzja Ministra Środowiska Nr 12/2007 z dnia 31.07.2007 r. - część obszaru uzdrowiska na południu Krynicy-Zdroju;

7) **Obszarze udokumentowanych złóż wód leczniczych,** stanowiącym obszary górnicze wymienione w pkt od 2-6;

8) **Obszarze zasobowym wód leczniczych** – zgodnie z Dokumentacją hydrogeologiczną/…/, zatwierdzoną przez Ministra Środowiska decyzją nr DG/kdh/ED/489-6268/2001 dnia 26 lipca 2001 roku;

9) **Obszarze zasilania ujęć wód leczniczych** – zgodnie z Dokumentacją hydrogeologiczną/…/, zatwierdzoną przez Ministra Środowiska decyzją nr DG/kdh/ED/489-6268/2001 dnia 26 lipca 2001 roku – niewielki fragment terenu w północnej części obszaru opracowania;

10) **Obszarze NATURA 2000 - „Ostoja Popradzka”** PLH 120019, region biogeograficzny – Alpejski, Typ Ostoi E, powierzchnia obszaru 54 043,1 ha) – południowo – wschodnia część obszaru opracowania;

11) **Popradzkim Parku Krajobrazowym** - zgodnie z Rozporządzeniem nr 5/05 Wojewody Małopolskiego z 23 maja 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2005 roku Nr 309, poz. 2238) – cały obszar opracowania;

12) **Obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o zasięg zalewu wodami powodziowymi Q1** – zgodnie ze „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Dolnego Dunajca”, zatwierdzonym przez Dyrektora RZGW, oznaczonych na rysunku planu skośnymi szrafami i symbolem ZZ, w których obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;

13) **Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 438) – Magura – Nowy Sącz** (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – południowo - wschodnia część obszaru opracowania;

14) **Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO)** dla współwystępowania wód słodkich i mineralnych w strefie przypowierzchniowej Masywu Karpackiego (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – cały obszar opracowania;

15) **Obszarze aglomeracji Krynica Zdrój** – zgodnie z Rozporządzeniem Nr 17/05 Wojewody Małopolskiego z dnia 21 lipca 2005 roku;

16) **Obszarze Parku Zdrojowego** - wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 412/36 z dnia 20.XI. 1972 r., „A”-36. – fragment północnej części opracowania.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje ochrona:

1) złóż wód leczniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów;

2) źródła wody leczniczej „Słoneczne 16b" w granicach strefy ochrony bezpośredniej, wyznaczonej zgodnie z „Projektem zagospodarowania złoża wód leczniczych w Krynicy – Zdroju w granicach obszaru i terenu górniczego Krynica – Zdrój", na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów planistycznych;

3) Parku Zdrojowego wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 412/36 z dnia 20.XI. 1972 r., „A"-36;

4) obiektów zabytkowych zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazanych do wpisu do gminnej ewidencji zabytków, przedstawionych na załączniku graficznym oraz załączniku nr 4 do niniejszej uchwały;

5) krajobrazu kulturowego całego obszaru objętego ustaleniami planu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów;

6) urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Z uwagi na ochronę zasobów wód leczniczych, obowiązuje:

1) w całym obszarze objętym ustaleniami planu, budowa wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury, na zasadach określonych;

a) w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, określającej m.in. zakres prac zabezpieczających przed zmianą warunków hydrogeologicznych złóż wód leczniczych, a także zakres prac zabezpieczających stabilność zboczy na obszarze i w zakresie związanym z inwestycją. Obowiązek opracowania ww. dokumentacji nie dotyczy obiektów liniowych takich jak: sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, energetyczne niskich i średnich napięć, teletechniczne podziemne i nadziemne oraz innych obiektów budowlanych zaliczanych do I kategorii geotechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w badaniu o zawartości CO_2 w powietrzu glebowym („zdjęcie gazowe"). Badanie to nie dotyczy obiektów, których realizacja nie wymaga robót ziemnych o głębokości większej niż 1,50 metra od istniejącego poziom terenu;

2) w przypadku gdy stężenie CO_2 określone w badaniu o zawartości CO_2 w powietrzu glebowym przekroczy 2%, ochrona zasobów wód leczniczych realizowana będzie dodatkowo poprzez:

a) wykonanie dokumentacji hydrogeologicznej określającej zakres prac zabezpieczających przed zmianą warunków hydrogeologicznych złoża wód leczniczych, wyłącznie w wypadku gdy stwierdzony w dokumentacji geologiczno – inżynierskiej poziom wód gruntowych występuje na głębokości powyżej poziomu posadowienia obiektów,

b) powiadomienie Uzdrowiskowego Zakładu Górniczego o rozpoczęciu prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji,

c) uzgodnienie sposobu posadowienia budynków i zakresu robót ziemnych, z Uzdrowiskowym zakładem górniczym.

4. Dopuszcza się przebudowę konserwatorską lub odbudowę konserwatorską, obiektów zabytkowych zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazanych do wpisu do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

5. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz:

1) realizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni użytkowania powyżej 400 m^2 w obszarze strefy ochrony uzdrowiskowej B a na pozostałym obszarze realizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych;

3) stosowania ogrodzeń blaszanych i z tworzyw sztucznych, kamienia w formie otoczaków i barwnych ciosów. Dopuszcza się realizację ogrodzeń, w tym nawiązujących do historycznie udokumentowanych miejscowych form ogrodzeń krynickich z drewna, kamienia i elementów kowalskich. Dla wybranych, wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, położonych przy drogach publicznych, lub w obszarach cennych przyrodniczo, realizacja ogrodzeń na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

6. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu) i ich prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed ich przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej a także innych form przekrycia cieków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych. Dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

7. Obowiązuje lokalizacja wszystkich obiektów w sposób optymalny wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczających przeformowanie skarp oraz innych robót ziemnych inicjujących zjawiska osuwiskowe. Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności (z możliwością zastosowania geokraty) oraz uwzględnienie przy realizacji inwestycji zasad określonych w dokumentacji geologiczno – inżynierskiej i hydrogeologicznej zgodnie z ust 3.

8. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów:

1) oznaczonych symbolami MW, MN, MN/MP - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;

2) oznaczonych symbolami M/U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

9. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko. Powyższe zakazy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji oraz z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko w trakcie, której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, lub przedsięwzięcie zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

1. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkowania terenów i obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, za wyjątkiem terenów, dla których przyjęto tymczasowe przeznaczenie terenów w ustaleniach szczegółowych.

2. W terenach z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz w terenach przeznaczonych w niniejszym planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w wypadku gdy w budynku istniejącym znajdują się więcej niż 2 lokale mieszkalne, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego obiektu, jako budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, przy uwzględnieniu i na zasadach ustaleń szczegółowych dla danego terenu.

3. Wskaźnik powierzchni zabudowy określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jest on przekroczony. W ww. terenach obowiązuje zakaz jego zwiększania, z wyjątkiem zwiększenia wynikającego z rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów.

4. Wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jego zachowanie z uwagi na istniejąca zabudowę jest niemożliwe. W ww. terenach obowiązuje zakaz jego zmniejszenia, z wyjątkiem zmniejszenia wynikającego z rozbudowy budynku związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów.

5. Lokalizacja nowych budynków, w tym podlegających odbudowie oraz rozbudowa istniejących, przy uwzględnieniu:

1) wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dla odcinków, na których nie wyznaczono na rysunku planu ww. linii, lokalizacja budynków w odległości nie mniejszej niż:
   a) od istniejących dróg publicznych:
      - 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej klasy Z,
      - 6 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych klasy L i D,

b) od projektowanych dróg publicznych:
- 6 m od linii rozgraniczającej dróg klasy L i dróg klasy Z,
- 4 metry od linii rozgraniczającej dróg gminnych klasy D,

c) 4 metry od linii rozgraniczającej istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;

2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych;

3) odległości od terenów kolejowych, wynikających z przepisów odrębnych;

4) minimalnej szerokości strefy ekologicznej potoków – 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej;

5) odległości od ściany lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) warunków gruntowo – wodnych (obszary hydrogeniczne, pokazane na rysunku planu).

6. Na całym terenie objętym ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów:

1) obowiązujące zakazy rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków, zawarte w ustaleniach szczegółowych planu, nie dotyczą rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów;

2) w wypadu lokalizacji budynków w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w terenach, w których plan dopuszcza zabudowę zwartą, w tym bliźniaczą, dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki. W pozostałych terenach obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba, że w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów dopuszczono inne odległości;

3) w wypadku budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty zabytkowe wskazane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się ich przebudowę konserwatorską lub odbudowę konserwatorską a także równoczesną przebudową konserwatorską i odbudowę konserwatorską, przy uwzględnieniu i na zasadach ustaleń szczegółowych dla danego terenu;

4) dopuszcza się przeznaczenie poddaszy budynków na cele użytkowe oraz w wypadku nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu, adaptację przestrzeni strychowej jako dodatkowej kondygnacji, przy uwzględnieniu wysokości budynków podanych w ustaleniach szczegółowych;

5) przy realizacji elewacji tynkowanych dopuszcza się stosowanie kolorystyki we wszystkich odcieniach naturalnego piaskowca, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

6) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach obiektów:
a) płytek z klinkieru,
b) płytek ceramicznych i gresowych, w tym wykończonych błyszczącą glazurą. Dopuszcza się systemowe rozwiązania (stosowane wyłącznie na elewacjach), z zastosowaniem ceramicznej okładziny elewacji,
c) szkła lustrzanego;

7) obowiązek wkomponowania w budynek, elementów oraz urządzeń technicznych i technologicznych lokalizowanych na zewnątrz budynków i na elewacjach, przy uwzględnieniu charakteru architektury obiektu;

8) dopuszcza się lokalizację w terenach oznaczonych symbolami US oraz w terenach parkingów i terenach przeznaczonych do zabudowy a zagospodarowanych jako place zabaw, miejsca do grillowania oraz urządzone miejsca na ognisko ogólnodostępnego zaplecza sanitarnego;

9) dopuszcza się lokalizację w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych i usługowych wielopoziomowych parkingów, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji parkingów o więcej niż jednej kondygnacji podziemnej. Lokalizacja parkingów na zasadach określonych w dokumentacji hydrogeologicznej (określającej m.in. zakres prac zabezpieczających przed zmianą warunków hydrogeologicznych złóż wód leczniczych, w tym ochronę wód przed zanieczyszczeniem);

10) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i garaży;

11) w rejonach punktów widokowych wyznaczonych na rysunku planu w terenach oznaczonych symbolami RZ, dopuszcza się:
a) lokalizację obiektów architektury parkowej i małej architektury,
b) lokalizację zieleni niskiej, z zakazem realizacji zieleni wysokiej,

c) lokalizację miejsc do wypoczynku z zakazem asfaltowania ich nawierzchni oraz tablic informacyjnych, związanych z opisem obiektów zabytkowych i okolicy,

d) lokalizację miejsc postojowych.

§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI WIZUALNEJ

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

1) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych:

a) we wszystkich terenach nie przeznaczonych do zabudowy, za wyjątkiem:

- związanych z funkcją uzdrowiskową oraz będących elementem identyfikacji walorów historycznych oraz wizerunku miasta,
- związanych z przebiegiem szlaków turystycznych,
- tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
- tablic sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych, dla których szczegółowe zasady realizacji każdorazowo określa Urząd Miasta, zgodnie z realizowaną strategią wizerunkową,

b) w terenach dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz w terenach parkingów, za wyjątkiem:

- znaków wymienionych w przepisach o znakach sygnałach oraz znakach informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej oraz innych obiektów usługowych wg wzoru ustalonego przez Zarządcę Drogi,
- związanych z funkcją uzdrowiskową oraz będących elementem identyfikacji walorów historycznych oraz wizerunku miasta,
- związanych z przebiegiem szlaków turystycznych,
- tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
- związanych z funkcją uzdrowiskową oraz będących elementem identyfikacji walorów historycznych oraz wizerunku miasta,

c) na obiektach zabytkowych, za wyjątkiem:

- informacji o obiekcie oraz historii miejsca i miasta oraz uzdrowiska,
- związanych z informacją o prowadzonej działalności;

2) możliwość sytuowania na obiektach zabytkowych reklam i tablic informacyjnych na następujących zasadach:

a) szyldy i tablice informacyjne na elewacjach budynków, o max pow. 1,0 m^2 oraz wysokości lub szerokości do 0,50 m,

b) nazwy lokali usługowych wykonane z pojedynczych liter o wysokości do 0,50 m montowane na elewacjach budynków;

3) możliwość lokalizacji gablot drewnianych i metalowych lokalizowanych w poziomie pierwszej kondygnacji (parteru) obiektów użyteczności publicznej lub budynków usługowych i z usługami wbudowanymi. Wielkość gabloty musi uwzględniać uwarunkowania kompozycji elewacji obiektu, na którym będzie lokalizowana;

4) możliwość lokalizacji wolnostojących instalacji, będących elementem identyfikacji wizerunku uzdrowiska;

5) możliwość lokalizacji reklam, szyldów oraz logo instytucji i podmiotów gospodarczych wyłącznie w tych obiektach w których prowadzą one działalność, przy czym obowiązuje zakaz ich umieszczania powyżej pierwszego piętra. Zakaz nie dotyczy elementów historycznych w swoich starych lokalizacjach, takich jak nazwy willi itp.;

6) możliwość lokalizacji wyłącznie jednego szyldu dla każdej usługi. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, lokalizację drugiego szyldu, np. szyldu z godzinami funkcjonowania;

7) zakaz umieszczania reklam wolnostojących, w tym na zaparkowanych samochodach, a także „kobyłek” na chodnikach, za wyjątkiem towarzyszących usługom gastronomicznym i związanych z imprezami okolicznościowymi;

8) zakaz używania w nośnikach komunikacji wizualnej agresywnej formy i kolorystyki, szkła lustrzanego lub koloryzowanego. Ww. zakaz nie dotyczy witraży;

9) zakaz stosowania na elewacjach i dachach budynków oraz tymczasowych obiektach budowlanych, takich jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, barakowozy i obiekty kontenerowe, szyldów o kolorystyce rażącej oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym kolorów fluorescencyjnych;

10) zakaz sytuowania reklam na ogrodzeniach, słupach oświetlenia ulicznego, obiektach architektury parkowej;

11) zakaz sytuowania reklam ledowych dynamicznych. Zakaz stosowania światła ledowego nie dotyczy jego użycia do podświetlenia nośników informacji wizualnej;

12) zakaz sytuowania banerów informacyjnych i reklamowych nad ulicami oraz wolnostojących elementów reklamowych (pylony, totemy, maszty), za wyjątkiem okresowych, okazjonalnych imprez masowych realizowanych na podstawie zezwolenia Urzędu Miasta. W zezwoleniu urząd określa zasady zagospodarowania przestrzeni objętej imprezą, wraz z zasadami realizacji informacji wizualnej, zgodnie z realizowaną przez ww. urząd strategią identyfikacji wizualnej uzdrowiska.

§ 7. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. Dopuszcza się zmianę konfiguracji działek gruntowych (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie i zasad podziału określonych w ustaleniach szczegółowych z uwzględnieniem ust. 4. W wypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w terenach dla których w ustaleniach szczegółowych nie ustalono wielkości działki, powierzchnia nowo wydzielanych działek musi być zgodna z ust. 4 pkt 1 i pkt 2.

2. Obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających (publicznych i wewnętrznych), z tolerancją do 250 w obie strony.

3. Dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojść.

4. Ustala się wynikające ze Statutu Uzdrowiska Krynica-Zdrój następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę, dla których ww. warunków nie ustalono w ustaleniach szczegółowych:

1) w strefie „B" - powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 800 m^2, przy czym dla zabudowy pensjonatowej powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2500 m^2;

2) w strefie „C" - powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
a) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) 1500 m^2 dla zabudowy rekreacyjnej,
c) 2500 m^2 dla zabudowy pensjonatowej.

3) w terenach, w których ustaleniami planu dopuszczono lokalizację miejsc i punktów widokowych, dopuszcza się wydzielenie działek dla ich lokalizacji o powierzchni nie mniejszej niż 200 m^2.

§ 8. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji ww. obiektów, obowiązek ochrony zasobów wód leczniczych oraz zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach przeznaczonych do zainwestowania i terenach rolnych, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji.

3. Z uwagi na ochronę zasobów wód leczniczych obowiązuje równoczesna realizacja sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, w obszarze objętym planem Uzdrowisko Krynica – Zdrój.

4. **W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę** :

1) Głównym źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru opracowania, jest zbiorowy system wodociągowy, oparty na następujących ujęciach:
a) SUW Czarny Potok – ujęcie na potoku Czarny Potok (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223-25-1/09, z 15 lipca 2009 r., pozwolenie wodnoprawne na pobór wody w ilości do 27,0 l/s i średniodobowo 2332,8 m^3 /dobę),

b) ZUW Powroźnik – ujęcie na potokach: Muszynka i Stupne (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody z potoku Muszynka w ilości do 120,0 l/s i średniodobowo 10 368 m^3 /dobę oraz zezwolenie na pobór wody z potoku Stupne w ilości do 3,45 l/s i średniodobowo 300,0 m^3 /dobę),

c) źródło Kopciowa - Czerkaczka (Decyzja Wodno -prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 3,0 m^3 /h i średniodobowo 72,0 m^3 /dobę),

d) 24 źródła Jastrzębia (Decyzja Wodno -prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 7,03 m^3 /h i średniodobowo 168,0 m^3 /dobę),

e) 14 źródeł Huzary (Decyzja Wodno -prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 3,0 m^3 /h i średniodobowo 72,0 m^3 /dobę),

f) źródło miejskie (Decyzja Wodno -prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości do 3,0 m^3 /h i średniodobowo 72,0 m^3 /dobę),

g) 4 studnie głębinowe:

- Nr 12 (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 16,0 m^3 /h i średniodobowo 384,0 m^3 /dobę),
- Nr 19 (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 9,0 m^3 /h i średniodobowo 216,0 m^3 /dobę),
- Nr 20 (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 17,0 m^3 /h i średniodobowo 408,0 m^3 /dobę),
- Nr 21 (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 18,0 m^3 /h i średniodobowo 432,0 m^3 /dobę);

2) Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic oraz wodociągów lokalnych. Dopuszcza się w terenach oznaczonych symbolami 6.MN.14 i 6.MN.15 do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej, wykorzystanie istniejących studni;

3) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, w zależności od potrzeb oraz realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących;

4) Przy rozbudowie istniejącej sieci oraz budowie nowych sieci obowiązuje realizacja hydrantów przeciw pożarowych. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych.

5. **W zakresie pozyskiwania wód leczniczych** :

1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci oraz obiektów i urządzeń związanych z pozyskiwaniem wód leczniczych, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

2) Dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z pozyskiwaniem wód leczniczych zgodnie z zasadami określonymi w poszczególnych koncesjach na ich wydobywanie.;

6. **W zakresie odprowadzenia ścieków** :

1) Odprowadzenie ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem, na komunalną oczyszczalnię ścieków w Powroźniku, siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną głównie w liniach rozgraniczających ulic. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, w terenach nie objętych gminnym systemem odprowadzenia ścieków, dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie unieszkodliwiania ścieków, przy czym gromadzenie ścieków w obszarach górniczych utworzonych dla wód leczniczych, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

3) Obowiązuje utrzymanie sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się ich przebudowę i realizację nowych;

4) Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) Uwzględnienie przy zagospodarowaniu działek budowlanych jak największej retencji wód opadowych i roztopowych, m.in. poprzez:

a) ograniczenie powierzchni szczelnych,

b) czasowe magazynowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej,

c) realizację systemu wtórnego wykorzystania wód opadowych do celów bytowo – gospodarczych (zbiorniki na wodę),

d) realizację obiektów małej architektury umożliwiających magazynowanie wód opadowych i roztopowych,

e) realizację obiektów małej architektury umożliwiających magazynowanie wód deszczowych.

7. **W zakresie składowania odpadów** :

1) W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Krynica-Zdrój, przyjęte stosowną uchwałą Rady Miasta Krynica-Zdrój, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi.;

8. **W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz** :

1) Zaopatrzenie w gaz siecią wysokiego ciśnienia Grybów – Krynica-Zdrój – Muszyna, poprzez stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną przy ul. Stara Droga, zgodnie z rysunkiem planu „Obszar 8 Stara Droga”;

2) Obowiązuje zachowanie strefy ograniczonego użytkowania od gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;

3) Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

9. **W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło** :

1) Nowe obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie:
a) gazem ziemnym z sieci lub ze zbiornika na gaz płynny,
b) energią elektryczną,
c) odnawialnymi źródłami ciepła (energia słoneczna itp.). Obowiązuje zakaz pozyskiwania ciepła poprzez realizację wkopów i otworów w gruncie. Zakaz nie dotyczy wykorzystania istniejącego otworu w rejonie dolnej stacji kolei linowej w Czarnym Potoku,
d) niskosiarkowymi paliwami płynnymi lub stałymi,
e) biomasą i drewnem;

2) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie rozwiązań indywidualnych lub scentralizowanych źródeł ciepła;

3) Obowiązuje zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.

10. **W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczn** ą:

1) Obszar objęty planem zasilany będzie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV na terenie Uzdrowiska - GPZ Krynica położonego w rejonie Czarnego Potoku;

2) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich lub średnich napięć poprzez stacje transformatorowe sN/NN;

3) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach o powierzchni nie większej niż 120 m^2 w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;

4) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych, w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;

5) Dopuszcza się lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV Krynica - Uście Gorlickie;

6) Realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia we wszystkich terenach objętych planem preferowana w wykonaniu kablowym ziemnym. W uzasadnionych przypadkach (głównie w terenach na których występują linie napowietrzne) dopuszcza się budowę linii i stacji napowietrznych;

7) Obowiązuje zachowanie strefy ograniczonego użytkowania od linii napowietrznych wysokich i średnich napięć, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

11. **W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne** : realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań.

§ 9. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb, istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych a także dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji nowych dróg, obowiązek zachowania ciągłości istniejących cieków wodnych (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych.

4. Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się odcinkowe prowadzenie tras rowerowych nad terenami dróg publicznych i wewnętrznych. W wypadku lokalizacji trasy rowerowej jako drogi rowerowej obowiązuje jej szerokość nie mniejsza niż 1,50 m i nie większa niż 2,50 m.

5. Dopuszcza się lokalizację tras rowerowych pokazanych orientacyjnie i niepokazanych na rysunku planu, głównie po trasach istniejących dróg polnych i leśnych.

6. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, w tym spacerowych wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m.

7. Dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, służących obsłudze terenów przeznaczonych do zainwestowania, niepokazanych na rysunku planu.

8. Obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenach wyznaczonych dla lokalizacji dróg. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń przebiegającą po liniach rozgraniczających dróg.

9. Ustala się następujące zasady obsługi terenów w zakresie miejsc do parkowania w strefach ochrony uzdrowiskowej A i B, które nie dotyczą ustalonego planem obszaru śródmiejskiego oraz terenów, dla których zasady obsługi ustalone są w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów w poszczególnych obszarach planistycznych:

1) w strefie A ochrony uzdrowiskowej, obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc parkingowych o liczbie większej niż:
a) 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach, jednak nie większej niż 30,
b) 10 miejsc przy obiektach usługowych;

2) w strefie B ochrony uzdrowiskowej obowiązuje zakaz lokalizacji parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA „OBSZARU 6 – ŹRÓDLANA";

Rozdział 1.
Ustalenia dla terenów przyrodniczych

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI I WÓD

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki), oznaczone symbolami **6.WS.1 – pow. 1,22 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem:

1) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym mostów i kładek dla realizacji dróg leśnych, szlaków pieszych, rowerowych i narciarskich,

2) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych infrastruktury technicznej).

2. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki) wraz ze strefami ekologicznymi, oznaczone symbolem **6.WS/ZI.1 – pow. 1,31 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się uzupełnienie obudowy biologicznej potoków w strefie ekologicznej, stosownie do potrzeb utrzymania ich koryt i brzegów. Szerokość strefy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem;
a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, mostów i kładek dla realizacji ciągów komunikacyjnych w tym szlaków pieszych i rowerowych,

b) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych infrastruktury technicznej).

3. Tereny lasów, oznaczone symbolami: **6.ZL.1 - pow. 63,72 ha** (lasy glebochronne i wodochronne, uzdrowiskowo – klimatyczne) i **6.ZL.2 - pow. 352,80 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej w tym dróg leśnych i parkingów leśnych oraz urządzeń turystycznych realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę;

3) Dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i narciarstwa biegowego) oraz realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami i urządzeniami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

4. Tereny do zalesień, oznaczone symbolem **6.ZL.3 - pow. 2,99 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

2) Obowiązuje utrzymanie istniejących dróg rolnych i leśnych.

5. Tereny zieleni, oznaczone symbolem **6.Lz – pow. 4,82 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

6. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **6.ZU.1 – pow. 0,17 ha, 6.ZU.2 – pow. 0,14 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji realizowanych przez miasto, będących elementem identyfikacji wizerunku uzdrowiska i obiektów małej architektury;

2) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów poprzez lokalizację urządzonych miejsc do wypoczynku oraz ścieżek pieszych.

7. Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **6.ZI – pow. 2,59 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

8. Tereny Parku Zdrojowego wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 412/36 z dnia 20.XI. 1972 r., „A”-36, oznaczone symbolami: **6.ZP/ZL.1 - pow. 10,09 ha i 6.ZP.1 – pow. 0,06 ha, 6.ZP.2 – pow. 0,69 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zagospodarowanie terenów Parku Zdrojowego o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej, związane jest z realizacją celu publicznego, jakim jest kształtowanie wizerunku Krynicy-Zdroju, jako uzdrowiska;

2) Zachowanie cech założenia o charakterze parku leśnego w terenie 1.ZP/ZL.2 poprzez: zachowanie przebiegu istniejących ścieżek oraz ochronę polan przed zadrzewianiem i zabudową. Dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych, ścieżek przyrodniczych i edukacyjnych, tras narciarstwa biegowego, tras rowerowych i szlaków turystycznych;

3) Zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych służących gospodarce leśnej, obiektów małej architektury służących rekreacji oraz w terenach oznaczonych symbolami 6.ZP.1 i 6. ZP.2 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez okolicznościowych;

5) Zakaz lokalizacji ogrodzeń, poza niezbędnymi dla bezpieczeństwa użytkowników terenów;

6) Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

7) Zabezpieczenie skarp powstałych w wyniku prac ziemnych z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;

8) Zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych za wyjątkiem związanych z historią Krynicy-Zdroju i okolicy oraz funkcjonowaniem uzdrowiska.

9. Tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem: **6.ZP.3 – pow. 1,51 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – zieleń parkowa;

2) Dopuszcza się lokalizację komponowanej zieleni niskiej i wysokiej oraz fontann, pomników, ławek, trejaży i urządzonych miejsc do wypoczynku;

3) Dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych z zastosowaniem do ich nawierzchni naturalnych materiałów kamiennych i kostki brukowej;

4) Zakaz lokalizacji ogrodzeń i wygradzania odrębnych kwater. Dopuszcza się lokalizację murków z kamienia naturalnego na wzór powszechnie występujących w Krynicy dawnych murów oporowych i obramień zieleńców, o wysokości nie większej niż 60 cm;

5) Dopuszcza się lokalizację zadaszonego amfiteatru wraz z miejscami siedzącymi, obiektów architektury parkowej i obiektów małej architektury jednorodnych stylistycznie z obiektami małej architektury zastosowanymi w terenie 6.U.1;

6) Dopuszcza się lokalizację zaplecza sanitarnego realizowanego na następujących zasadach;
a) wysokość budynku do 5 metrów od strony przystokowej,
b) kubatura budynku do 250 m3,
c) stosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 200 – 350 lub płaskiego stropodachu pełniącego funkcję terenów biologicznie czynnych. W wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej oraz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy,
d) dla pokrycia połaci dachowych za wyjątkiem dachu płaskiego pełniącego funkcję terenów biologicznie czynnych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

7) Dopuszcza się realizację tablic informacyjno - promocyjnych o powierzchni nie większej niż 3,0 m2 i formie dostosowanej do charakteru otoczenia.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne oznaczone symbolem **6.RZ.1 – pow. 104,23 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;

2) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) Zakaz lokalizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych z dopuszczeniem ich wykorzystania jako ciągów spacerowych, szlaków pieszych, tras rowerowych i szlaków dla turystyki narciarskiej;

4) Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych

infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację mostów i kładek na trasach szlaków turystycznych oraz dróg dojazdowych.

2. Tereny rolne oznaczone symbolem **6.RZ.2 – pow. 1,34 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;

2) Zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz ich rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej, wyłącznie w celu poprawy standardu obiektu, przy zachowaniu następujących zasad:

a) zakaz zmiany sposobu użytkowanie istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkalne,

b) zwiększenie wysokości budynku w wyniku jego nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu nie może przekroczyć 100 cm,

c) zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30% istniejącej powierzchni zabudowy,

d) w wypadku rozbudowy budynku bez jego nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachowej, zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie,

e) w wypadku rozbudowy budynku rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

f) w wypadku nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 300 – 450. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe. Zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

g) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje,

h) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

4) Zakaz lokalizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem służących obsłudze terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania.

3. Tereny rolne, tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **6.RZ/ZN. 3 – pow. 0,03 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska, tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej – zadrzewienia, zakrzaczenia;

2) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację zieleni urządzonej, w tym ogrodów przydomowych;

3) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

4. Tereny rolne oznaczone symbolem 6.ZD.1a – pow. 0,30 ha, 6.ZD.1b – pow. 3,02 ha, 6.ZD.1c – pow. 0,95 ha, 6.ZD.1d – pow. 5,30 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – rodzinne ogrody działkowe: „Kolejarz”, „Łącznościowiec”, „Witaminka” i „Źródełko”;

2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem:

a) parterowych budynków gospodarczych lub altanek o powierzchni zabudowy do 25 m^2, wysokości nie przekraczającej 6 m od strony przystokowej i kubaturze nie przekraczającej 100 m^3. Dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje dostosowanie ich architektury do tradycji regionu, poprzez m.in. stosowanie na elewacjach materiałów naturalnych – kamień, drewno, stosowanie dachów dwuspadowych lub

czterospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 20^0 – 35^o oraz zakaz stosowania na elewacjach jaskrawych kolorów,

b) w każdym z wydzielonych terenów jednego budynku administracyjno – socjalnego o powierzchni zabudowy do 100 m^2 i wysokości do 6 metrów od strony przystokowej, o architekturze dostosowanej do tradycji regionu, poprzez m.in. stosowanie na elewacjach materiałów naturalnych – drewno, kamień, stosowanie dachów dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 20^0 – 35^0 oraz zakaz stosowania na elewacjach jaskrawych kolorów,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się na terenach poszczególnych działek lokalizację tylko jednej altanki lub jednego budynku gospodarczego;

4) Poprawa estetyki zagospodarowania terenów ogrodu, poprzez sukcesywną eliminację istniejących obiektów szpecących krajobraz, typu: kioski, budy, barakowozy i zastępowanie ich obiektami realizowanymi na zasadach określonych w pkt 2 lit. a;

5) Stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Zakaz lokalizacji ciągów komunikacyjnych za wyjątkiem ścieżek pieszych, z zakazem ich asfaltowania.

5. Tereny rolne oznaczone symbolem **6.ZD.2a – pow. 2,12 ha, 6.ZD.2b – pow. 2,29 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zieleni z możliwością ich zagospodarowania jako rodzinne ogrody działkowe;

2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w wypadku zagospodarowania terenów jako rodzinnych ogrodów działkowych:

a) parterowych budynków gospodarczych lub altanek realizowanych na następujących zasadach:

- zakaz lokalizacji więcej niż jednej altanki lub jednego budynku gospodarczego na działce,
- powierzchnia zabudowy do 25 m2 i kubatura nie przekraczająca 100 m^3,
- wysokość nie przekraczająca 6 m od strony przystokowej,
- dostosowanie architektury do tradycji regionu, poprzez m.in. stosowanie na elewacjach materiałów naturalnych – kamień, drewno z zakazem stosowania jaskrawych kolorów oraz stosowanie dachów dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 20^0 – 35^0,
- stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,

b) w każdym z wydzielonych terenów jednego budynku administracyjno – socjalnego o powierzchni zabudowy do 100 m^2 i wysokości do 6 metrów od strony przystokowej, o architekturze dostosowanej do tradycji regionu, poprzez m.in. stosowanie na elewacjach materiałów naturalnych – drewno, kamień z zakazem stosowania jaskrawych kolorów oraz stosowanie dachów dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 20^0 – 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych ciemnobrązowej, grafitowej lub czarnej matowej;

3) Zakaz lokalizacji ciągów komunikacyjnych za wyjątkiem ścieżek pieszych, z zakazem ich asfaltowania.

6. Tereny rolne oznaczone symbolem **6.RU.1 – pow. 1,94 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – tereny gospodarstwa ogrodniczego, dla obsługi terenów zieleni miejskiej;

2) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejącego budynku mieszkalnego na następujących zasadach:

a) stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy

3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem gospodarstwa ogrodniczego, na następujących zasadach:

a) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 7 m od strony przystokowej,

c) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub połączonych w zespoły,

d) stosowanie za wyjątkiem budynków cieplarni dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 200 – 350. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe,

e) za wyjątkiem budynków cieplarni, stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

4) Zapewnienie nie mniej niż 4 miejsc postojowych;

5) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

Rozdział 2.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa mieszkaniowa

§ 12. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **6.MW.1 – pow. 0,98 ha, 6.MW.2 – pow. 3,05 ha, 6.MW.4 – pow. 0,55 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w tym komunalne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi komercyjne realizowane jako usługi podstawowe oraz administracja, garaże;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

5) Dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokali w parterach istniejących budynków na cele usługowe;

6) Zakaz nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu, przy czym zwiększenie wysokości budynku w wyniku ww. nadbudowy nie może przekroczyć 1,00 metra;

7) Zakaz lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących. Zakaz lokalizacji nowych budynków nie dotyczy odbudowy budynków istniejących;

8) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących budynków na następujących zasadach:
a) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, kamień),
b) stosowanie następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,
c) stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych oraz zakaz stosowania kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem. Zakaz stosowania na elewacjach:
- więcej niż trzech kolorów na jednym budynku.
- barw intensywnych, za wyjątkiem powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji, stanowiącej kolorystyczny akcent;

9) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, przy czym w miejsca postojowe wlicza się miejsca garażowe;

10) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **6.MW.3 – pow. 1,75 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w tym komunalne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi komercyjne realizowane jako usługi podstawowe lokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych oraz garaże;

3) Zakaz lokalizacji usług innych niż: usługi gastronomiczne, handlu, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, edukacji i kultury, biura;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

6) Lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych na następujących zasadach;
a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub połączonych w zespoły zabudowy o zróżnicowanej wysokości;,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 9 m od strony przystokowej,

c) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 35^0$. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe oraz płaskie stropodachy, pełniące funkcję terenów biologicznie czynnych oraz dachy w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych,

d) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

e) stosowanie za wyjątkiem dachów płaskich, pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwona, ciemnobrązowa, grafitowa, czarna matowa,

f) zakaz stosowania na elewacjach;

- więcej niż trzech kolorów na jednym budynku,
- barw intensywnych, za wyjątkiem powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji, stanowiącej kolorystyczny akcent;

7) Dopuszcza się lokalizację garaży jako podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub jako zespołu garaży realizowanych na następujących zasadach:

a) realizacja budynków w zabudowie zwartej,

b) realizacja budynków o wysokości do 5 metrów od strony przystokowej,

c) stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci do 30^0,

d) dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych,

e) obowiązuje stosowanie na elewacjach wszystkich budynków jednakowego koloru. Obowiązuje stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych, a pokrycia połaci dachowych w jednym z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

8) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, przy czym w miejsca postojowe wlicza się miejsca garażowe;

9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

§ 13. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **6.MN.1– pow. 0,15 ha, 6.MN.2– pow. 1,96 ha, 6.MN.3 – pow. 1,10 ha, 6.MN.4 – pow. 0,24 ha, 6.MN.5 – pow. 0,93 ha, 6.MN.6 – pow. 1,28 ha, 6.MN.7– pow. 4,75 ha, 6.MN.8 – pow. 1,14 ha, 6.MN.9 – pow. 0,41 ha, 6.MN.10 – pow. 4,15 ha, 6.MN.11 – pow. 3,72 ha, 6.MN.12 – pow. 2,08 ha, 6.MN.13 – pow. 3,43 ha, 6.MN.14 – pow. 1,97 ha, 6.MN.15 – pow. 0,24 ha, 6.MN.16 – pow. 1,77 ha, 6.MN.17 – pow. 1,54 ha, 6.MN.18 – pow. 0,39 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenów:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, lokalizowane na istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach o następujących powierzchniach:

- nie mniejszej niż 8 arów w terenie oznaczonym symbolem 6.MN.5,
- nie mniejszej niż 10 arów w terenach oznaczonych symbolami od 6.MN.1 do 4.MN.6 i 6.MN.6, oraz od 6.MN.16 do 6.MN.18,
- nie mniejszej niż 12 arów w terenach oznaczonych symbolami: 6.MN.7, 6.MN.9, 6.MN.11, 6.MN.14, 6.MN.15,
- nie mniejszej niż 15 arów w terenach oznaczonych symbolami: 6.MN.8, 6.MN.10, 6.MN.12, 6.MN.13,

b) w terenie oznaczonym symbolem 6.MN.2 usługi komercyjne realizowane jako:

- budownictwo pensjonatowe na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 25 arów,
- usługi zdrowia - gabinety lekarskie, realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych;

2) Powierzchnia zabudowy w wypadku budowy nowych budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej, a w wypadku rozbudowy istniejących budynków 40% powierzchni działki budowlanej;

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) Zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na wydzielonej działce budowlanej;

5) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa istniejących, na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) kubatura nadziemna nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3,

c) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 9 metrów od strony przystokowej,

d) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe,

e) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

f) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

g) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. d) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,
- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

h) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

i) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwic oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,

j) stosowanie jednego następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Dopuszcza się lokalizację parterowych garaży o kubaturze nadziemnej do 200 m^3, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów od strony przystokowej. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów o układzie dostosowanym do dachu budynku mieszkalnego lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów zagospodarowania ogrodów, takich jak altany, zadaszenia, pergole itp.;

8) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, a w wypadku budynku pensjonatowego nie mniej nie mniej niż 1-nego miejsca postojowego na 4 miejsca noclegowe. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;

9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **6.MN.4a – pow. 0,92 ha, 6.MN.8a – pow. 0,66 ha, 6.MN.10a – pow. 1,37 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenów: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, lokalizowane na istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 10 arów:

2) Powierzchnia zabudowy w wypadku budowy nowych budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej, a w wypadku rozbudowy istniejących budynków 40% powierzchni działki budowlanej;

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) Zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na nowo wydzielonej działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 10 arów;

5) W wypadku nie wydzielania nowych działek budowlanych obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż dziewięciu budynków w terenie oznaczonym symbolem 6.MN.4a, sześciu budynków w terenie oznaczonym symbolem 6.MN.8a oraz dwunastu budynków w terenie oznaczonym symbolem 6.MN.10a;

6) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa istniejących, na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;

b) kubatura nadziemna nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3;

c) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 9 metrów od strony przystokowej;

d) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe;

e) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie;

f) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;

g) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w ppkt d) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi;
- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci;

h) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej;

i) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwic oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień ;

j) stosowanie jednego następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

7) Dopuszcza się lokalizację parterowych garaży o kubaturze nadziemnej do 200 m^3, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów od strony przystokowej. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów o układzie dostosowanym do dachu budynku mieszkalnego lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

8) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów zagospodarowania ogrodów, takich jak altany, zadaszenia, pergole itp.;

9) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, a w wypadku budynku pensjonatowego nie mniej nie mniej niż 1-nego miejsca postojowego na 4 miejsca noclegowe. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;

10) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem: **6.MN/U.1 – pow. 1,07 ha** .

1) Przeznaczenie terenów:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, lokalizowane na istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 8 arów;

b) budynek zamieszkiwania zbiorowego – Dom Sióstr Loretanek;

c) usługi oświaty, w tym związane z działalnością religijną, realizowane jako przedszkole, ochronka, żłobek wraz z obiektami i urządzeniami rekreacyjnymi;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – urządzenia sportowo – rekreacyjne, realizowane jako place zabaw;

3) Powierzchnia zabudowy w wypadku budowy nowych budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej, a w wypadku rozbudowy istniejących budynków 40% powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

5) Lokalizacja nowych budynków oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa istniejących, na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej. Dopuszcza się łączenie budynków związanych z działalnością usługową i budynku zamieszkiwania zbiorowego,

b) kubatura nadziemna nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3, a budynku zamieszkiwania zbiorowego oraz usług oświaty do 3000 m^3,

c) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 10 metrów od strony przystokowej,

d) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe,

e) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

f) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

g) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. d) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,
- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

h) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

i) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwic oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,

j) stosowanie jednego następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Dopuszcza się lokalizację parterowych garaży o kubaturze nadziemnej do 200 m^3, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów od strony przystokowej. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów o układzie dostosowanym do dachu budynku mieszkalnego lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów zagospodarowania ogrodów, takich jak altany, zadaszenia, pergole itp.;

8) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, a w wypadku usług, nie mniej niż 5 miejsc postojowych. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;

9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolem: **6.M/U.1 – pow. 1,17 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - mieszkalnictwo i usługi;

2) Obowiązuje zakaz lokalizacji usług innych niż usługi administracji, biura, usługi hotelarskie realizowane jako pensjonaty, usługi zdrowia, handlu i gastronomii, zdrowia, odnowy biologicznej;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) Zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Zakaz nie dotyczy istniejących budynków oraz ich odbudowy;

6) Lokalizacja nowych budynków oraz odbudowa, przebudowa i rozbudowa istniejących na następujących zasadach:

a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej. Dopuszcza się zabudowę w granicy działki,

b) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć wysokości 12 metrów od strony przystokowej,

c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 45^0$,

d) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

e) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. c) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

f) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

g) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

h) dla pokrycia połaci dachowych, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

7) Dopuszcza się lokalizację garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalno - usługowego. Wysokość garaży nie może przekroczyć wysokości 5 metrów. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalno usługowych dachów o układzie dostosowanym do dachu ww. budynku lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

8) Dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych;

9) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;

10) Zapewnienie nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jedno mieszkanie. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa usługowa

§ 14. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: **6.U.1 – pow. 2,85 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z obsługą terenów mieszkaniowych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi publiczne, place publiczne, miejsca postojowe;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu, w tym min. 15% dla zieleni drzewiasto – krzewiastej z uwzględnieniem jej lokalizacji wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 6.MN.8, 6.MN.8a, 6.MN.4, 6.MN.4a;

5) Zakaz lokalizacji usług innych niż: usługi handlu, gastronomii, zdrowia, edukacji, oświaty, kultury i rozrywki, administracji, usługi związane z odnową biologiczną, biura;

6) Uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenu lokalizacji w sąsiedztwie terenów zieleni parkowej oznaczonej symbolem 6.ZP.3 placu miejskiego o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m^2, stanowiącego przestrzeń publiczną i powiązanego siecią ciągów pieszych z terenem zieleni parkowej;

7) Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:
a) stosowanie jednorodnych stylistycznie obiektów małej architektury oraz ławek, koszy na śmieci i lamp oświetlenia ulicznego,
b) stosowanie w nawierzchni placów i ciągów pieszych naturalnych materiałów w tym kamiennych i kostki brukowej;

8) Lokalizacja obiektów usługowych na następujących zasadach:
a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub połączonych w zespoły funkcjonalne o rozczłonkowanej bryle i zróżnicowanej wysokości,
b) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów od strony przystokowej,
c) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwic oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
d) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0 oraz płaskich stropodachów pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych oraz tarasów widokowych. W wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej oraz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem realizacji innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
e) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,
f) dla pokrycia połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

9) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

10) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym obowiązuje zapewnienie 100 miejsc postojowych jako minimalnej ilości dla obsługi całego terenu 6.U.1;

11) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

2. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: **6.U.2 – pow. 0,19 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z obsługą terenów mieszkaniowych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi publiczne, parkingi;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu;

5) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, w tym targowisko miejskie;

6) Lokalizacja obiektów usługowych na następujących zasadach:
a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej,
b) wysokość budynków nie może przekroczyć 7 metrów od strony przystokowej,
c) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwic oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
d) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0 oraz płaskich stropodachów pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych oraz tarasów widokowych. W wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej oraz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem realizacji innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
e) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,
f) dla pokrycia połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

8) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

3. Tereny sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem: **6.US.1 – pow. 2,49 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - usługi komercyjne związane z obsługą terenów sportowo - rekreacyjnych;

3) Zakaz lokalizacji usług innych niż związanych ze sportem i rekreacją, kulturą i wypoczynkiem oraz usług gastronomii i handlu;

4) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, realizowanych jako: korty tenisowe (kryte i otwarte), boiska sportowe wraz z trybunami oraz zapleczem sanitarno - szatniowym i technicznym, miasteczko rowerowe, skatepark, pole dla minigolfa, place zabaw dla dzieci, urządzone miejsca do odpoczynku z ławkami i koszami na śmieci oraz urządzeniami terapii ruchowej itp.;

5) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej, w tym jednorodnych stylistycznie obiektów małej architektury, oraz fontann i pomników, urządzonych punktów widokowych, miejsc do wypoczynku oraz zadaszonych miejsc na ognisko;

6) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu, w tym min. 15% dla zieleni drzewiasto – krzewiastej z uwzględnieniem ich lokalizacji wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 6.MN.9;

7) Lokalizacja budynków usługowych na następujących zasadach:
a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub połączonych w zespoły funkcjonalne o rozczłonkowanej bryle i zróżnicowanej wysokości,
b) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej,
c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej,

d) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwic oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,

e) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0 oraz płaskich stropodachów pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych oraz tarasów widokowych. W wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej oraz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem realizacji innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

f) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,

g) dla pokrycia połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

8) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym obowiązuje zapewnienie 100 miejsc postojowych jako minimalnej ilości dla obsługi całego terenu 6.US.1.;

9) Dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i drogi wewnętrznej.

10) W wypadku rezygnacji z realizacji ww. przeznaczenia, tj. tereny sportu i rekreacji, dopuszcza się przeznaczenie terenów – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Tereny otrzymują symbol **6.MN.19 – pow. 2,49 ha,** dla których obowiązują zasady zagospodarowania jak w § 13 ust. 1.

§ 15. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny usług publicznych, oznaczone symbolem **6.UP.1 – pow. 0,37 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenów - usługi publiczne realizowane jako usługi oświaty i opieki społecznej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – urządzenia sportowo – rekreacyjne, realizowane jako: boiska sportowe;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni terenu;

5) Zakaz lokalizacji nowych budynków. Zakaz lokalizacji nowych budynków nie dotyczy odbudowy budynków istniejących;

6) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku na następujących zasadach :

a) wysokość nie może przekroczyć 10 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej,

b) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 25^0 - 35^0,

c) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

d) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

e) dla pokrycia połaci dachowych, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

7) Zapewnienie miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 4;

8) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

2. Tereny usług publicznych, oznaczone symbolem **6.UP.2 – pow. 1,01 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi publiczne realizowane jako usługi administracji, kultury i obiekty sportowe;

2) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni całego terenu;

4) Zakaz lokalizacji nowych budynków. Zakaz lokalizacji nowych budynków nie dotyczy odbudowy budynków istniejących;

5) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów na następujących zasadach:
a) zakaz nadbudowy budynku,
b) przy rozbudowie budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie,
c) przy rozbudowie budynku rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań,
d) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,
e) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

6) Zapewnienie miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – nie mniej jednak niż 5;

7) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

Rozdział 4.
Ustalenia dla terenów zamkniętych

§ 16. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH TERENY ZAMKNIĘTE, WYŁĄCZONE Z USTALEŃ PLANU, OZNACZONE SYMBOLEM: 6.TZ - POW. 2,07 HA TERENY KOLEJOWE.

Rozdział 5.
Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 17. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji – droga publiczna (gminna) klasy lokalnej, oznaczona symbolem: **6.KDL.1 – pow. 1,38 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 metrów i jej elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 6 m,
b) chodniki,
c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Tereny komunikacji – drogi publiczne (gminne) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **6.KDD.1 – pow. 0,26 ha, 6.KDD.2 – pow. 0,74 ha, 6.KDD.3 – pow. 1,17 ha, 6.KDD.4 – pow. 0,14 ha, 6.KDD.5 – pow. 1,15 ha, 6.KDD.6 – pow. 0,47 ha, 6.KDD.7 – pow. 0,25 ha, 6.KDD.8 – pow. 0,19 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i ich elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
b) chodniki,
c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Lokalizacja placu do zawracania na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: 6.KDD.2, 6.KDD.6;

3) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **6.KDW.1 – pow. 0,17 ha, 6.KDW.2 – pow. 0,47 ha, 6.KDW.3 – pow. 0,10 ha, 6.KDW.4 – pow. 0,33 ha, 6.KDW.6 – pow. 0,38 ha, 6.KDW.8 – pow. 0,24 ha, 6.KDW.9 – pow. 0,44 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m i ich elementów, takich jak:

1) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

2) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

4. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **6.KDW.5 – pow. 0,47 ha, 6.KDW.7 – pow. 0,06 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m i ich elementów, takich jak:

1) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

2) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

5. Tereny komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **6.KDW.10 – pow. 0,17 ha** , Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i ich elementów, takich jak:

1) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

2) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

§ 18. USTALENIA DLA TERENÓW PARKINGÓW

1. Tereny komunikacji, oznaczone symbolem **6.KS.1 – pow. 0,31 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny placów i parkingów;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – garaże;

3) Dopuszcza się przebudowę i odbudowe istniejących garaży oraz lokalizację nowych na następujących zasadach:

a) lokalizacja garaży jako zespołu budynków w zabudowie zwartej,

b) wysokość budynków do 5 metrów od strony przystokowej,

c) stosowanie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 25^0 z zakazem przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia,

d) dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych,

e) stosowanie na elewacjach wszystkich budynków jednakowego koloru. Obowiązuje stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych, a pokrycia połaci dachowych wszystkich budynków w jednym z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

4) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

2. Tereny komunikacji, oznaczone symbolem **6.KS.2 – pow. 0,23 ha i 6.KS.3 – pow. 0,16 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – parkingi, place postojowe;

2) Zakaz lokalizacji budynków;

3) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

Rozdział 6.
Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 19. USTALENIA DLA TERENÓW GOSPODARKI WODNEJ

1. Tereny obiektów i urządzeń związanych z pozyskiwaniem w wody leczniczej, oznaczone symbolami: **6.WL.1 – pow. 0,01 ha, 6.WL.2 – pow. 0,04 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń związanych z ujęciami wód leczniczych obejmujących: „Słoneczne 16b” oznaczone symbolem 6.WL.1, ujęcie P-18 oznaczone symbolem 6.WL.2, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

2. Tereny lasów oraz obiektów i urządzeń związanych z pozyskiwaniem wód leczniczych, oznaczone symbolem **1.ZL/WL.1 (odwiert K-8) – pow. 0,0128 ha, 1.ZL/WL.2** (odwiert K-10) – **pow. 0,01 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń związanych z ujęciem wód leczniczych, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

2) Dostęp do terenów drogami leśnymi.

3. Teren obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, oznaczone symbolem **6.WZ.1 – pow. 0,01 ha, 6.WZ.2** (odwiert P-2) – **pow. 0,05 ha, 6.WZ.3** (odwiert P-4) – **pow. 0,04 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 20. USTALENIA DLA TERENÓW GAZOWNICTWA TERENY URZĄDZEŃ ZWIĄZANY Z Z ZAOPATRZENIEM W GAZ, OZNACZONE SYMBOLEM 6.G.1 – POW. 0,24 HA. OBOWIĄZUJĄ NASTĘPUJĄCE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

1) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę stacji redukcyjno - pomiarowej oraz stosownie do potrzeb lokalizację nowych obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) Dojazd z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

§ 21. USTALENIA DLA GOSPODARKI ODPADAMI TERENY ZWIĄZANE Z GOSPODAROWANIEM ODPADAMI, OZNACZONE SYMBOLEM 6.O.1 – POW. 3,96 HA . OBOWIĄZUJĄ NASTĘPUJĄCE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zamkniętego składowiska odpadów do rekultywacji w kierunku leśnym;

2) Do czasu zakończenia rekultywacji składowiska odpadów, realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi lub realizacji inwestycji w terenie 6.Uh.1, dopuszcza się tymczasowo, wykorzystanie części terenu położonego przy drodze wewnętrznej jako punktu przeładunkowego odpadów komunalnych;

3) Dojazd z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej.

Rozdział 7.
Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 22. USTALA SIĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, WYNIKAJĄCEGO ZE ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENÓW W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU, STAWKĘ DLA NALICZANIA OPŁAT W WYSOKOŚCI:

1. **30%** dla terenów oznaczonych w planie symbolami MW, MN, M/U, MN/MP.

2. **10%** dla terenów pozostałych.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 23. UCHWAŁA WCHODZI W ŻYCIE PO UPŁYWIE 30 DNI OD DNIA JEJ OGŁOSZENIA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO.

§ 24. WYKONANIE UCHWAŁY POWIERZA SIĘ BURMISTRZOWI KRYNICY-ZDROJU.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Krynicy-Zdroju

Małgorzata Półchłopek

1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241,

z 2010 r. Nr 28 poz. 142, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281.

2) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXX.178.2012
Rady Miejskiej w Krynicy Zdroju
z dnia 3 października 2012 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY - ZDROJU, O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Uzdrowisko Krynica - Zdrój, OBSZAR 6 – ŹRÓDLANA”

Uwaga: nr uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do wyłożonego trzykrotnie do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Uzdrowisko Krynica - Zdrój, OBSZAR 6 – ŹRÓDLANA” w dniach od w dniach od 28 października 2011 r. do 30 listopada 2011 r., od 2 kwietnia 2012 r. do 8 maja 2012 r. oraz w dniach od 25 czerwca 2012 r. do 24 lipca 2012 r.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.

Uwaga nr 2. Uwaga dotyczy zwiększenia powierzchni terenu 6.MN.14 o powierzchnię 0,23 ha na działce ewidencyjnej 1262. Zwiększenie powierzchni terenu budowlanego umożliwiłoby wnioskodawcy wydzielenie trzech działek budowlanych i drogi wewnętrznej oraz rekompensatę poniesionych strat z tytułu zajęcia części działki przez wyznaczoną w planie drogę 6.KDD.6. Wnioskodawca zaznacza, że zgodnie z opinią geologiczną mgr inż. Andrzeja Stąporka ww. działka nie jest terenem osuwiskowym.

Uwagi nie uwzględniono. Północno-wschodnia część przedmiotowej działki znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E”, ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E” zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E” obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E”, niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja obszaru. Na analizowanym obszarze nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na analizowanym terenie budynków istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w ich sąsiedztwie. W sąsiedztwie ww. części działki nie ma żadnych budynków, a ustalenia projektu planu dopuszczają w stopniu, w którym zezwala na to studium, realizację inwestycji w części południowo - zachodniej działki, która w studium zaliczona została do strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, transportu i infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 3. Autorzy uwagi informują, że przy posadowieniu bloków nr 26 i 28 natrafiano na warstwy wodonośne i grząskie, co spowodowało problemy z ustabilizowaniem fundamentów tych budynków i objawiło się licznymi pęknięciami na ścianach budynków. W związku z predyspozycją terenów do osuwania się autorzy uwagi wnoszą o wyłączenie z jakiejkolwiek zabudowy terenu oznaczonego symbolem 6.MW.3. Proponują, aby teren ten przeznaczyć pod tereny rekreacyjne, których zagospodarowanie nie naruszy struktury terenu i zapewni bezpieczeństwo zlokalizowanych powyżej budynków.

Uwagę uwzględniono częściowo. Intencją autorów projektu planu było wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na tym terenie celem estetyzacji całego obszaru, tj. kontynuacji zabudowy o podobnych gabarytach do istniejącej na sąsiednich działkach zabudowy wielorodzinnej. Przedmiotowy teren znajduje

się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu częściowo w strefie osadnictwa, wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, transportu i infrastruktury technicznej, obejmującej obszary zabudowane i wskazane do zainwestowania, w związku z czym proponowane w planie przeznaczenie zgodne jest z ustaleniami studium. W wyniku ponownej analizy ustaleń zawartych w projekcie planu zmniejszono powierzchnię przedmiotowego terenu, a tym samym intensywność zabudowy w jego obszarze ze względu na konieczność zachowania zgodności zapisów planu z ustaleniami studium (północna część obecnego terenu 6.MW.3, czyli działki nr 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996 znajdują się w studium w terenach zieleni o przeznaczeniu specjalnym, wskazanych do ograniczenia w użytkowaniu). Obniżono również wysokości budynków, które mogą powstać na tym terenie z ustalonych w planie 12 m do 9 m od strony przystokowej oraz umieszczono na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy od strony istniejącego osiedla wielorodzinnego. W terenie tym, na rysunku planu pokazano w części informacyjnej obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe wg dokumentacji hydrologicznej i studium Dyrektora RZGW. Obszary te występują na fragmencie terenu oznaczonego symbolem 6.MW.3 i w trakcie realizacji inwestycji będą uwzględnione, co wynika z zapisu planu dotyczącego zasad realizacji obiektów kubaturowych - „w całym obszarze objętym ustaleniami planu, budowa wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury, na zasadach określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, określającej m.in. zakres prac zabezpieczających przed zmianą warunków hydrogeologicznych złóż wód leczniczych, a także zakres prac zabezpieczających stabilność zboczy na obszarze i w zakresie związanym z inwestycją, a także zakres prac zabezpieczających stabilność zboczy na obszarze i w zakresie związanym z inwestycją".

Uwaga nr 4 . Uwaga dotyczy:

• zmiany przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 1090 (symbol terenu 6.MN.8) z terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na teren pod zabudowę wielorodzinną, z możliwością realizacji usług komercyjnych w parterach budynków, stanowiącą kontynuację w zakresie funkcji i cech urbanistycznych zabudowy przewidzianej dla działek nr 1002, 1001 i 1000;

• zmniejszenia wymaganej minimalnej powierzchni nowowydzielonych działek z 15 arów do 10 arów dla terenu działki nr 1086 (symbol terenu 6.MN.10);

• przywrócenia na terenie działki nr 1090 drogi oznaczonej w obowiązującym planie jako KDW, stanowiącej powierzchnię działki gruntu o nr ewid. 1090/2.

Autor uwagi zaznacza, że obowiązujący plan nie ogranicza liczby budynków, które mogą powstać na jednej działce i dopuszcza powstanie jednego budynku na 0,10 ha działce. Proponowane ustalenia nowego planu dopuszczają realizację jednego budynku na 0,15 ha działce, tym samym uniemożliwiając zabudowę pozostałej po podziale powierzchni działki, wynoszącej mniej niż 0,10 ha. Projekt planu nie przewiduje również realizacji usług komercyjnych typu: handel, usługi dla ludności, usługi sportu i rekreacji), co wpływa na obniżenie wartości przedmiotowych gruntów.

Autor uwagi uważa za krzywdzące przeznaczenie działek sąsiednich w stosunku do działki nr 1086 pod zabudowę wielorodzinną, pomimo, iż tereny te nie były terenami budowlanymi w poprzednim planie i nie są wystarczająco uzbrojone, a zabudowa proponowana na tym terenie może ograniczyć walory widokowe dla sąsiednich działek (protesty mieszkańców). Proponowana dla działki nr 1090 rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stoi w sprzeczności z zaproponowaną na sąsiednich działkach 12 metrową zabudową wielorodzinną (teren 6.MW.3) i usługową (teren 6.U.1). Według autora wniosku słusznym wydaje się kontynuacja dla przedmiotowej działki przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną z możliwością realizacji usług komercyjnych.

Autor uwagi wnosi również o zmianę lokalizacji terenu oznaczonego symbolem 6.U.1 w znacznej odległości od granicy działki nr 1090 ze względu na docelową uciążliwość związaną z przyszłym zagospodarowaniem tego terenu (dużą liczbą miejsc parkingowych, hałasu oraz wzmożonego natężenia ruchu).

Autor uwagi zwraca uwagę na fakt, iż w obowiązującym planie miejscowym przez działkę nr 1090 przebiega droga wewnętrzna łącząca tereny gminne z drogą publiczną, która gmina zamierzała nabyć. W związku z tą drogą właściciel nieruchomości wydzielił część działek i zamierzał dokonać następnych podziałów geodezyjnych pod zabudowę. Droga ta nie została pokazana w nowym planie, jak również nie posiada kontynuacji w sąsiednich terenach. Autor uwagi wyraża również sprzeciw wobec przebiegu projektowanej w nowym planie drogi oznaczonej symbolem 6.KDD.3 przez teren działki oznaczonej numerem 1086, uszczuplając w ten sposób jej powierzchnię.

Uwagi częściowo uwzględniono. Przedmiotowe działki przeznaczone są w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Nr XI/79/07 – plan Krynica – Zdrój 66 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a zatem proponowane w planie przeznaczenie zgodne jest z obowiązującym w chwili obecnej przeznaczeniem analizowanego terenu. Uwzględniając uwagę oraz zapisy obowiązującego planu Krynica – Zdrój 66 zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanych działek z ustalonych w projekcie planu 15 arów do 10 arów oraz zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, utrzymano w granicach działki 1090 drogę wewnętrzną.

Wprowadzono również korektę przebiegu drogi 6.KDD.3 w projekcie planu, zgodnie z przebiegiem drogi KDD w obowiązującym planie miejscowym Krynica – Zdrój 66.

Uwaga w części dotyczącej zmiany lokalizacji terenu oznaczonego symbolem 6.U.1 w stosunku do działki 1090 (odsunięcie ww. terenu na znaczną odległość) ze względu na docelową uciążliwość związaną z przyszłym zagospodarowaniem tego terenu (duża liczbą miejsc parkingowych, hałas oraz wzmożonego natężenia ruchu) jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenie 6.U.1 obowiązuje: „Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu, w tym min. 15% dla zieleni drzewiasto – krzewiastej z uwzględnieniem jej lokalizacji wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 6.MN.8, 6.MN.8a, 6.MN.4, 6.MN.4a”.

Uwaga w części dotyczącej obniżenia wartości wymienionych w treści uwagi gruntów z uwagi na brak w ustaleniach projektu planu dopuszczenia realizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług komercyjnych typu: handel, usługi dla ludności, usługi sportu i rekreacji, jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami projektu planu przeznaczeniem analizowanego terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie natomiast z przepisami ustawy prawo budowlane – art. 3, pkt 2a) poprzez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielna całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego **lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.** W związku z powyższym oraz faktem, iż w ustaleniach planu nie ma zakazu lokalizacji usług komercyjnych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie ma przeszkód dla wydzielenia w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego dla lokalizacji usług komercyjnych pod warunkiem, iż nie przekroczy on 30% powierzchni całkowitej budynku.

Należy zaznaczyć również, że nowe ustalenia planu nie dopuszczają realizacji usług komercyjnych w terenie 6.MN.8 i 6.MN.10 z uwagi na potrzebę porządkowania funkcji poszczególnych obszarów zabudowy na danym terenie. Wprowadzenie jednorodnego przeznaczenia działek na tych obszarach nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości. Z punktu widzenia przyszłego użytkownika działki i mieszkańca osiedla domów jednorodzinnych bardziej pożądane jest sąsiedztwo podobnych budynków jednorodzinnych niż budynków o przemieszanej funkcji. Dopuszczenie realizacji usług komercyjnych lub drobnej wytwórczości w nowoprojektowanych terenach przyszłego osiedla domów jednorodzinnych wiąże się z wystąpieniem licznych uciążliwości wynikających ze zwiększonego natężenia ruchu samochodowego i pieszego, hałasu będącego następstwem działalności ewentualnych warsztatów (np.: samochodowych) oraz nieuniknionym zanieczyszczeniem powietrza. Sąsiedztwo jako podstawowa cecha danej nieruchomości wpływa w sposób znaczący na jej wartość, a zatem występowanie ww. uciążliwości w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, może spowodować znaczne obniżenie jej wartości. Znajduje to bezpośrednie odzwierciedlenie na rynku nieruchomości, ponieważ w ofertach biur pośrednictwa w handlu nieruchomości największym zainteresowaniem potencjalnych nabywców cieszą się działki budowlane, przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, położone w „cichej, spokojnej okolicy”, a więc np.: w nowoprojektowanych osiedlach domów jednorodzinnych, położnych w otoczeniu terenów zieleni, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacji i jednocześnie w znacznej odległości od dróg szybkiego ruchu, centrów handlowych i dzielnic przemysłowych. Nieruchomości te osiągają również najwyższe ceny w zbiorze cen transakcyjnych działek budowlanych przeznaczonych pod mieszkalnictwo i są również zbywane zdecydowanie częściej niż np.: nieruchomości stricte komercyjne, których oferta ze względu na specyfikę przyszłej funkcji obiektów i znacznie wygórowaną cenę kierowana jest do indywidualnego inwestora sporadycznie decydującego się na kupno nieruchomości. W związku z powyższym brak jest podstaw, aby stwierdzić, że wprowadzenie jednorodnego przeznaczenia dla obszarów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej spowoduje obniżenie wartości nieruchomości w nich położonych.

Przeznaczenie wnioskowanego terenu pod zabudowę wielorodzinną z możliwością realizacji usług komercyjnych w terenach o wyjątkowej ekspozycji w krajobrazie sprzeczne jest z ustaloną w studium polityką w zakresie kształtowania zabudowy w wyznaczonych na rysunku studium strefach osadniczych oraz art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym który stanowi, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe. Analizowany obszar obejmuje część wzgórza o ekspozycji południowo - zachodniej, położonego w południowej części Krynicy, pomiędzy terenami linii kolejowej, osiedla wielorodzinnego przy ul. Źródlanej oraz terenami leśnymi ograniczającymi analizowany obszar od południa. W północnej części analizowanego obszaru zlokalizowane są ogródki działkowe oraz pojedyncze budynki mieszkalne. Dominujące w krajobrazie i widoczne z dużej odległości są 5-cio kondygnacyjne bloki mieszkalne zlokalizowane przy ulicy Źródlanej, które wnikające głęboko w niezabudowany grzbiet wzgórza. Niezalesione wzgórze, na którym zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna oraz chaotyczna zabudowa zlokalizowana na terenie ogródków działkowych, jest szczególnie widoczna na tle zalesionych stoków Góry Szalone z przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy. Obszar ten widoczny jest również z ulicy Kraszewskiego oraz z części ulicy Czarny Potok. Dlatego też tak istotną jest decyzja, w których rejonach analizowanego terenu dopuścić lokalizację zabudowy i w jaki sposób należy ją kształtować, by nie spowodować dalszej degradacji analizowanego obszaru. Bardzo łatwo jest bowiem zaburzyć harmonię krajobrazową poprzez nieodpowiednią lokalizację i formę budynków, zwłaszcza, iż raz podjęte ustalenia lokalizacyjne (w świetle obowiązującego prawa), praktycznie uniemożliwiają przywrócenie wcześniej istniejących walorów krajobrazowych.

Uwaga nr 5. Uwaga dotyczy dopuszczenia na działce nr 1280 realizacji usług hotelarskich (pensjonatowych).

Uwagi nie uwzględniono w związku z brakiem uzgodnienia ww. przeznaczenia działki z RDOŚ. Przedmiotowy teren znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśnej o najwyższych reżimach ochronnych oraz strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych. Zgodnie z zapisami studium w strefie tej dopuszcza się możliwość zainwestowania na ściśle określonych warunkach, przy czym zainwestowanie to powinno być podporządkowane ochronie krajobrazu. W ustaleniach studium nie podano natomiast żadnych warunków na jakich dopuszcza się ewentualne zainwestowanie omawianych stref. W związku z powyższym uznać należy, iż intencją cytowanego wyżej zapisu studium było określenie zasad zagospodarowania obszarów położonych w strefach rolno – leśnej i rolno – leśno - zadrzewieniowej w planie miejscowym. W wykonanym dla potrzeb planu miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym, analizowany teren znajduje się w obszarze w dużej odległości od terenów zabudowanych, w obszarze Natura 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka w zasięgu kompleksu przyrodniczo - rolnego. Dla ww. terenów wskazuje się w opracowaniu ekofizjograficznym na konieczność ochrony różnorodności biologicznej, w tym zachowanie w jak największym zakresie zadrzewień, łąk, ekosystemów przypotokowych i hydrogenicznych oraz ochrony wysokich walorów krajobrazowych poprzez lokalizację nowej zabudowy jedynie w sąsiedztwie już istniejących nisz osadniczych. RDOŚ nie uzgodnił wersji planu w której dopuszczono lokalizacje na ww. działce usług hotelarskich, uzasadniając swoją odmowę sprzecznością proponowanego przeznaczenie terenu z zasadami ochrony obszaru Natura 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka oraz celami ochrony Popradzkiego Parku Krajobrazowego. W związku z powyższym nie włączono ww. działki do terenów przeznaczonych do zabudowy, gdyż bez uzgodnienia projektu planu z RDOŚ nie jest możliwe jego dalsze procedowanie, a w świetle wymienionych w treści uzasadnienie do odmowy uzgodnienie przez RDOŚ argumentów, nie jest również możliwe stwierdzenie w ww. przypadku zgodności lokalizacji proponowanej na działce 1280 zabudowy z ustaleniami obowiązującego studium. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w odmowie uzgodnienia lokalizacji usług hotelarskich na wymienionej w treści uwagi działce stwierdził, iż zmiana dotychczasowego zagospodarowania działki spowoduje nieodwracalną utratę walorów przyrodniczych obszaru położonego w terenie korytarza ekologicznego rangi regionalnej, zapewniającego spójność obszarom węzłowym Beskidu Sądeckiego i Beskidu Niskiego, a także Gór Czerchowskich. Realizacja wymienionej w treści uwagi inwestycji pozostaje w sprzeczności z celami ochrony Popradzkiego Parku Krajobrazowego, ustalonymi w Rozporządzeniu Wojewody Małopolskiego. Nie można również wykluczyć negatywnego oddziaływania planowanej inwestycji na obszar Natura 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka, co w świetle wynikającej z art.191 ust. 2 Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską zasady przezorności należy przyjąć za wystarczającą przesłankę do stwierdzenie przez organ iż ww. negatywne oddziaływanie nastąpi. Obowiązek stosowania przezorności ekologicznej potwierdza orzecznictwo Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości, zgodnie z którym w chwili wydawania decyzji administracyjnej

zatwierdzającej przedsięwzięcie, organ administracji nie może mieć żadnych wątpliwości, że ujemne skutki nie wystąpią. Ponadto wyznaczania terenów dla lokalizacji nowej zabudowy w dużej odległości od ukształtowanych historycznie zespołów osadniczych w mieście Krynica-Zdrój powoduje rozpraszania zabudowy na tereny nie posiadające odpowiedniego wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

Uwaga nr 7. Autor uwagi wnosi o przeznaczenie działki nr 1300/2 pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, podobnie jak na działce nr 1331 (teren o symbolu 6.MW.5) lub budownictwo jednorodzinne i pensjonatowe z możliwością realizacji usług nieuciążliwych.

Uwagi nie uwzględniono. Dla działki nr 1331, sąsiadującej z działką nr 1300/2, przewidziano w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowa wielorodzinną, ze względu na wydanie dla przedmiotowej działki decyzji o pozwoleniu na budowę budynku wielorodzinnego. Niemniej jednak, po ponownej analizie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica działkę nr 1331 pozostawiono w przeznaczeniu rolnym, oznaczonym na rysunku symbolem 6.RZ.2. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. 6.RZ.2, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, czyli możliwość poprawy ich standardu. Pozostawienie ww. działki w terenach o przeznaczeniu rolnym, wynika z położenia tego terenu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na działce nr 1331 jednego tylko budynku istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w jego sąsiedztwie tj., budowę nowego budynku wielorodzinnego na wymienionej w treści uwagi działce nr 1300/2. Nie jest więc możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 8. Uwaga dotyczy:

• zmiany przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 1090 (symbol terenu 6.MN.8) z terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na teren pod zabudowę wielorodzinną, z możliwością realizacji usług komercyjnych w parterach budynków, stanowiącą kontynuację w zakresie funkcji i cech urbanistycznych zabudowy przewidzianej dla działek nr 1002, 1001 i 1000;

• zmniejszenia wymaganej minimalnej powierzchni nowowydzielonych działek z 15 arów do 10 arów dla terenu działki nr 1086 (symbol terenu 6.MN.10);

• przywrócenia na terenie działki nr 1090 drogi oznaczonej w obowiązującym planie jako KDW, stanowiącej powierzchnię działki gruntu o nr ewid. 1090/2.

Autor uwagi zaznacza, że obowiązujący plan nie ogranicza liczby budynków, które mogą powstać na jednej działce i dopuszcza powstanie jednego budynku na 0,10 ha działce. Proponowane ustalenia nowego planu dopuszczają realizację jednego budynku na 0,15 ha działce, tym samym uniemożliwiając zabudowę pozostałej po podziale powierzchni działki, wynoszącej mniej niż 0,10 ha. Projekt planu nie przewiduje również realizacji usług komercyjnych typu: handel, usługi dla ludności, usługi sportu i rekreacji), co wpływa na obniżenie wartości przedmiotowych gruntów.

Autor uwagi uważa za krzywdzące przeznaczenie działek sąsiednich w stosunku do działki nr 1086 pod zabudowę wielorodzinną, pomimo, iż tereny te nie były terenami budowlanymi w poprzednim planie i nie są wystarczająco uzbrojone, a zabudowa proponowana na tym terenie może ograniczyć walory widokowe dla sąsiednich działek (protesty mieszkańców). Proponowana dla działki nr 1090 rozproszona zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna stoi w sprzeczności z zaproponowaną na sąsiednich działkach 12 metrową zabudową wielorodzinną (teren 6.MW.3) i usługową (teren 6.U.1). Według autora wniosku słusznym wydaje się kontynuacja dla przedmiotowej działki przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną z możliwością realizacji usług komercyjnych.

Autor uwagi wnosi również o zmianę lokalizacji terenu oznaczonego symbolem 6.U.1 w znacznej odległości od granicy działki nr 1090 ze względu na docelową uciążliwość związana z przyszłym zagospodarowaniem tego terenu (duża liczbą miejsc parkingowych, hałasu oraz wzmożonego natężenia ruchu).

Autor uwagi zwraca uwagę na fakt, iż w obowiązującym planie miejscowym przez działkę nr 1090 przebiega droga wewnętrzna łącząca tereny gminne z drogą publiczną, która gmina zamierzała nabyć. W związku z tą drogą właściciel nieruchomości wydzielił część działek i zamierzał dokonać następnych podziałów geodezyjnych pod zabudowę. Droga ta nie została pokazana w nowym planie, jak również nie posiada kontynuacji w sąsiednich terenach. Autor uwagi wyraża również sprzeciw wobec przebiegu projektowanej w nowym planie drogi oznaczonej symbolem 6.KDD.3 przez teren działki oznaczonej numerem 1086, uszczuplając w ten sposób jej powierzchnię.

Uwagi uwzględniono częściowo. Przedmiotowe działki przeznaczone są w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Nr XI/79/07 – plan Krynica – Zdrój 66 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a zatem proponowane w planie przeznaczenie zgodne jest z obowiązującym w chwili obecnej przeznaczeniem analizowanego terenu. Uwzględniając uwagę oraz zapisy obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanych działek z ustalonych w projekcie planu 15 arów do 10 arów oraz zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, utrzymano w granicach działki 1090 drogę wewnętrzną.

Wprowadzono również korektę przebiegu drogi 6.KDD.3 w projekcie planu, zgodnie z przebiegiem drogi KDD w obowiązującym planie miejscowym Krynica – Zdrój 66. Wyjaśniamy równocześnie, iż błędna lokalizacja na rysunku planu drogi 6.KDD.3 w granicach działki 1086 wynikała z uwzgledninie faktycznego jej przebiegu w terenie.

Uwaga w części dotyczącej zmiany lokalizacji terenu oznaczonego symbolem 6.U.1 w stosunku do działki nr 1090 (odsunięcie ww. terenu na znaczną odległość) ze względu na docelową uciążliwość związaną z przyszłym zagospodarowaniem tego terenu (duża liczbą miejsc parkingowych, hałas oraz wzmożonego natężenia ruchu) jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenie 6.U.1 obowiązuje: „Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu, w tym min. 15 % dla zieleni drzewiasto – krzewiastej z uwzględnieniem jej lokalizacji wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 6.MN.8, 6.MN.8a, 6.MN.4, 6.MN.4a".

Uwaga w części dotyczącej obniżenia wartości wymienionych w treści uwagi gruntów z uwagi na brak w ustaleniach projektu planu dopuszczenia realizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług komercyjnych typu: handel, usługi dla ludności, usługi sportu i rekreacji, jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami projektu planu przeznaczeniem analizowanego terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie natomiast z przepisami ustawy prawo budowlane – art. 3, pkt 2a) poprzez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielna całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i **lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.** W związku z powyższym oraz faktem, iż w ustaleniach planu nie ma zakazu lokalizacji usług komercyjnych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie ma przeszkód dla wydzielenia w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego dla lokalizacji usług komercyjnych pod warunkiem, iż nie przekroczy on 30% powierzchni całkowitej budynku.

Należy zaznaczyć również, że nowe ustalenia planu nie dopuszczają realizacji usług komercyjnych w terenie 6.MN.8 i 6.MN.10 z uwagi na potrzebę porządkowania funkcji poszczególnych obszarów zabudowy na danym terenie. Wprowadzenie jednorodnego przeznaczenia działek na tych obszarach nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości. Z punktu widzenia przyszłego użytkownika działki i mieszkańca osiedla domów jednorodzinnych bardziej pożądane jest sąsiedztwo podobnych budynków jednorodzinnych niż budynków o przemieszanej funkcji. Dopuszczenie realizacji usług komercyjnych lub drobnej wytwórczości w nowoprojektowanych terenach przyszłego osiedla domów jednorodzinnych wiąże się z wystąpieniem licznych uciążliwości wynikających ze zwiększonego natężenia ruchu samochodowego

i pieszego, hałasu będącego następstwem działalności ewentualnych warsztatów (np.: samochodowych) oraz nieuniknionym zanieczyszczeniem powietrza. Sąsiedztwo jako podstawowa cecha danej nieruchomości wpływa więc w sposób znaczący na jej wartość, a zatem występowanie ww. uciążliwości w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, może spowodować znaczne obniżenie jej wartości. Znajduje to bezpośrednie odzwierciedlenie na rynku nieruchomości, ponieważ w ofertach biur pośrednictwa w handlu nieruchomości największym zainteresowaniem potencjalnych nabywców cieszą się działki budowlane, przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, położone w „cichej, spokojnej okolicy", a więc np.: w nowoprojektowanych osiedlach domów jednorodzinnych, położnych w otoczeniu terenów zieleni, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacji i jednocześnie w znacznej odległości od dróg szybkiego ruchu, centrów handlowych i dzielnic przemysłowych. Nieruchomości te osiągają również najwyższe ceny w zbiorze cen transakcyjnych działek budowlanych przeznaczonych pod mieszkalnictwo i są również zbywane zdecydowanie częściej niż np.: nieruchomości stricte komercyjne, których oferta ze względu na specyfikę przyszłej funkcji obiektów i znacznie wygórowaną cenę kierowana jest do indywidualnego inwestora sporadycznie decydującego się na kupno nieruchomości. W związku z powyższym brak jest podstaw, aby stwierdzić, że wprowadzenie jednorodnego przeznaczenia dla obszarów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej spowoduje obniżenie wartości nieruchomości w nich położonych.

Przeznaczenie wnioskowanego terenu pod zabudowę wielorodzinną z możliwością realizacji usług komercyjnych w terenach o wyjątkowej ekspozycji w krajobrazie sprzeczne jest z ustaloną w studium polityką w zakresie kształtowania zabudowy w wyznaczonych na rysunku studium strefach osadniczych oraz art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym który stanowi, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe. Analizowany obszar obejmuje część wzgórza o ekspozycji południowo - zachodniej, położonego w południowej części Krynicy, pomiędzy terenami linii kolejowej, osiedla wielorodzinnego przy ul. Źródlanej oraz terenami leśnymi ograniczającymi analizowany obszar od południa. W północnej części analizowanego obszaru zlokalizowane są ogródki działkowe oraz pojedyncze budynki mieszkalne. Dominujące w krajobrazie i widoczne z dużej odległości są 5-cio kondygnacyjne bloki mieszkalne zlokalizowane przy ulicy Źródlanej, które wnikające głęboko w niezabudowany grzbiet wzgórza. Niezalesione wzgórze, na którym zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna oraz chaotyczna zabudowa zlokalizowana na terenie ogródków działkowych, jest szczególnie widoczna na tle zalesionych stoków Góry Szalone z przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy. Obszar ten widoczny jest również z ulicy Kraszewskiego oraz z części ulicy Czarny Potok. Dlatego też tak istotną jest decyzja, w których rejonach analizowanego terenu dopuścić lokalizację zabudowy i w jaki sposób należy ją kształtować, by nie spowodować dalszej degradacji analizowanego obszaru. Bardzo łatwo jest bowiem zaburzyć harmonię krajobrazową poprzez nieodpowiednią lokalizację i formę budynków, zwłaszcza, iż raz podjęte ustalenia lokalizacyjne (w świetle obowiązującego prawa), praktycznie uniemożliwiają przywrócenie wcześniej istniejących walorów krajobrazowych.

Uwaga nr 9. Autor uwagi wnosi o przeznaczenie działki nr 1062/2 pod tereny budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono . Na wymienionej w treści uwagi działce nr 1062/2 zlokalizowany jest budynek mieszkalny, który, jest jedynym budynkiem zlokalizowanym w tym terenie. Działka sąsiaduje wyłącznie z terenami leśnymi oraz terenami użytkowanymi rolniczo. Dlatego też ww. działkę pozostawiono w projekcie planu w przeznaczeniu rolnym, oznaczonym na rysunku symbolem 6.RZ.2. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. 6.RZ.2, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, czyli możliwość poprawy ich standardu. Pozostawienie ww. działki w terenach o przeznaczeniu rolnym wynika z położenia tego terenu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na działce nr 1062/2 jednego tylko budynku o niewielkiej kubaturze,

niewidocznego z terenów ulicy Źródlanej oraz przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w jego sąsiedztwie. Nie jest wiec możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 10. Autorzy uwagi wnoszą o zmianę przeznaczenia działek pod budynki w zabudowie szeregowej z przeznaczeniem na jednorodzinne i wielorodzinne z częścią handlowo – usługową oraz budownictwo pensjonatowe z infrastrukturą towarzyszącą.

Wnoszą również o ujęcie w planie wniosku złożonego w dniu 29.03.2007 r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji p. n. „Budowa 3 budynków wielorodzinnych z przyłączami i zjazdem z drogi publicznej", a zatem włączenie przedmiotowej działki do terenu oznaczonego symbolem 6.MW.5.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w terenie zieleni o przeznaczeniu specjalnym, wskazanym do ograniczenia w użytkowaniu. W związku z powyższym w celu utrzymania ustawowego obowiązku zgodności zapisów projektu planu z ustaleniami studium konieczne jest pozostawienie tego terenu bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi. Przeznaczenie terenu pod tereny zieleni, oznaczone symbolem.6.ZD.2b, z możliwością ich zagospodarowania jako rodzinne ogrody działkowe jest również zgodne z faktycznym sposobem ich dotychczasowego użytkowania.

Uwaga nr 13. Uwaga dotyczy:

• zmiany przeznaczenia działki z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług komercyjnych w parterach budynków mieszkalnych, adekwatnie do przeznaczenia terenów sąsiednich;

• zmniejszenia wymaganej minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek z 15 arów do 10 arów dla działki nr 1086;

• utrzymania dotychczasowej lokalizacji części drogi wewnętrznej KDW znajdującej się na terenie działki nr 1090 jako działki gruntu drogowego o numerze ewid. 1090/2.

Autorka uwagi podnosi, iż ustalenia planu powodują obniżenie wartości nieruchomości poprzez pogorszenie warunków inwestowania poprzez ograniczenie zabudowy i uniemożliwienie prowadzenia działalności usługowej na przedmiotowym terenie. Ustalenia obowiązującego obecnie planu nie ograniczają intensywności zabudowy i dopuszczają realizację usług w zakresie handlu, sportu oraz rekreacji. Natomiast ustalenia projektowanego planu pozwalają na wykorzystanie jedynie 10 % pow. działki pod zabudowę. Przeznaczenie działek 1090, 1086 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowiłby kontynuację zagospodarowania zaproponowanego dla sąsiednich działek.

Autorka uwagi zaznacza również, że część drogi wewnętrznej KDW znajdującej się na terenie działki 1090/2 jest przedmiotem postępowania administracyjnego, w którym Gmina Krynica - Zdrój ostatecznie wyraziła zgodę na jej wykup. Grunt przeznaczony pod drogę został wydzielony jako działka ewidencyjna nr 1090/2, niezbędna przy podziale działki nr 1090 na mniejsze działki.

Uwagi uwzględniono częściowo. Przedmiotowe działki przeznaczone są w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Nr XI/79/07 – plan Krynica – Zdrój 66 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a zatem proponowane w planie przeznaczenie zgodne jest z obowiązującym w chwili obecnej przeznaczeniem analizowanego terenu. Uwzględniając uwagę oraz zapisy obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanych działek z ustalonych w projekcie planu 15 arów do 10 arów oraz zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, utrzymano w granicach działki 1090 drogę wewnętrzną.

Wprowadzono również korektę przebiegu drogi 6.KDD.3 w projekcie planu, zgodnie z przebiegiem drogi KDD w obowiązującym planie miejscowym Krynica – Zdrój 66. Wyjaśniamy równocześnie, iż błędna lokalizacja na rysunku planu drogi 6.KDD.3 w granicach działki 1086 wynikała z uwzględnienia faktycznego jej przebiegu w terenie.

Uwaga w części dotyczącej obniżenia wartości wymienionych w treści uwagi gruntów z uwagi na brak w ustaleniach projektu planu dopuszczenia realizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług komercyjnych typu: handel, usługi dla ludności, usługi sportu i rekreacji, jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami projektu planu przeznaczeniem analizowanego terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie natomiast z przepisami ustawy prawo budowlane – art. 3, pkt 2a) poprzez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielna całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i **lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.** W związku z powyższym oraz faktem, iż w ustaleniach planu nie ma zakazu lokalizacji usług komercyjnych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie ma przeszkód dla wydzielenia w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego dla lokalizacji usług komercyjnych pod warunkiem, iż nie przekroczy on 30% powierzchni całkowitej budynku.

Należy zaznaczyć również, że nowe ustalenia planu nie dopuszczają realizacji usług komercyjnych w terenie 6.MN.8 i 6.MN.10 z uwagi na potrzebę porządkowania funkcji poszczególnych obszarów zabudowy na danym terenie. Wprowadzenie jednorodnego przeznaczenia działek na tych obszarach nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości. Z punktu widzenia przyszłego użytkownika działki i mieszkańca osiedla domów jednorodzinnych bardziej pożądane jest sąsiedztwo podobnych budynków jednorodzinnych niż budynków o przemieszanej funkcji. Dopuszczenie realizacji usług komercyjnych lub drobnej wytwórczości w nowoprojektowanych terenach przyszłego osiedla domów jednorodzinnych wiąże się z wystąpieniem licznych uciążliwości wynikających ze zwiększonego natężenia ruchu samochodowego i pieszego, hałasu będącego następstwem działalności ewentualnych warsztatów (np.: samochodowych) oraz nieuniknionym zanieczyszczeniem powietrza. Sąsiedztwo jako podstawowa cecha danej nieruchomości wpływa więc w sposób znaczący na jej wartość, a zatem występowanie ww. uciążliwości w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, może spowodować znaczne obniżenie jej wartości. Znajduje to bezpośrednie odzwierciedlenie na rynku nieruchomości, ponieważ w ofertach biur pośrednictwa w handlu nieruchomości największym zainteresowaniem potencjalnych nabywców cieszą się działki budowlane, przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, położone w „cichej, spokojnej okolicy", a więc np.: w nowoprojektowanych osiedlach domów jednorodzinnych, położnych w otoczeniu terenów zieleni, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacji i jednocześnie w znacznej odległości od dróg szybkiego ruchu, centrów handlowych i dzielnic przemysłowych. Nieruchomości te osiągają również najwyższe ceny w zbiorze cen transakcyjnych działek budowlanych przeznaczonych pod mieszkalnictwo i są również zbywane zdecydowanie częściej niż np.: nieruchomości stricte komercyjne, których oferta ze względu na specyfikę przyszłej funkcji obiektów i znacznie wygórowaną cenę kierowana jest do indywidualnego inwestora sporadycznie decydującego się na kupno nieruchomości. W związku z powyższym brak jest podstaw, aby stwierdzić, że wprowadzenie jednorodnego przeznaczenia dla obszarów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej spowoduje obniżenie wartości nieruchomości w nich położonych.

Przeznaczenie wnioskowanego terenu pod zabudowę wielorodzinną z możliwością realizacji usług komercyjnych w terenach o wyjątkowej ekspozycji w krajobrazie sprzeczne jest z ustaloną w studium polityką w zakresie kształtowania zabudowy w wyznaczonych na rysunku studium strefach osadniczych oraz art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym który stanowi, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe. Analizowany obszar obejmuje część wzgórza o ekspozycji południowo - zachodniej, położonego w południowej części Krynicy, pomiędzy terenami linii kolejowej, osiedla wielorodzinnego przy ul. Źródlanej oraz terenami leśnymi ograniczającymi analizowany obszar od południa. W północnej części analizowanego obszaru zlokalizowane są ogródki działkowe oraz pojedyncze budynki mieszkalne. Dominujące w krajobrazie i widoczne z dużej odległości są 5-cio kondygnacyjne bloki mieszkalne zlokalizowane przy ulicy Źródlanej, które wnikające głęboko w niezabudowany grzbiet wzgórza. Niezalesione wzgórze, na którym zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna oraz chaotyczna zabudowa zlokalizowana na terenie ogródków działkowych, jest szczególnie widoczna na tle zalesionych stoków Góry Szalone z przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy. Obszar ten widoczny jest również z ulicy Kraszewskiego oraz z części ulicy Czarny Potok. Dlatego też tak istotną jest decyzja, w których rejonach analizowanego terenu dopuścić lokalizację zabudowy i w jaki sposób należy ją kształtować, by nie spowodować dalszej degradacji analizowanego obszaru. Bardzo łatwo jest bowiem zaburzyć harmonię krajobrazową poprzez nieodpowiednią lokalizację i formę budynków, zwłaszcza, iż raz podjęte ustalenia lokalizacyjne (w świetle obowiązującego prawa), praktycznie uniemożliwiają przywrócenie wcześniej istniejących walorów krajobrazowych.

Uwaga nr 15 . Uwaga dotyczy przeznaczenia pasa terenu zieleni izolacyjnej pod budowę garaży na działkach 1001 i 1002, do wykorzystania przez mieszkańców bloków o numerach 24, 26, 28 i 47.

Uwagi nie uwzględniono. Nie ma możliwości wprowadzania terenu parkingów w granicach działek nr 1001 i 1002 w miejsce zieleni izolacyjnej, z uwagi na istniejące ukształtowanie terenu oraz konieczność zapewnienia stabilności zbocza, na którym zlokalizowane są istniejące budynki wielorodzinne. Właściciele działek nr 1001 i 1002 nie składali wniosków do planu o wprowadzenie w tym terenie parkingów, a omawiane części działek stanowią faktycznie w terenie skarpę o znacznej wysokości. Istniejąca zabudowa wielorodzinna posiada natomiast nowe zaplecze parkingowe dostępne bezpośrednio z ul. Źródlanej – teren oznaczony symbolami 6.KS.2 i 6.KS.3, stanowiący własność Gminy.

Uwaga nr 16 w części dotyczącej nie wpisywania istniejącego budynku do ewidencji dóbr kultury SOZ w Nowym Sączu - budynek w złym stanie technicznym.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wyłączenia budynku istniejącego z obiektów zabytkowych wskazanych do wpisu do gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, poprzez zabytek rozumie się nieruchomość, jej część lub też zespoły nieruchomości, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi, w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem zaliczona została do „terenów z zabudową zabytkowa występującą lokalnie" których zachowanie wymaga wprowadzenia do planu miejscowego zasad ochrony obiektów zabytkowych, a także krajobrazu, głównie poprzez ustalenie pożądanej skali budynków i ogólnych ram dla kształtowania ich formy. Budynek przy ul. Źródlanej 16, jako dom – kaplica drew./murowany z okresu międzywojennego, posiada również kartę adresową znajdująca się w zasobie WKZ. W Krynicy pod ochroną konserwatorską znajduje się ok. 262 obiektów zabytkowych posiadających ww. karty adresowe WKZ, które to obiekty winny być ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszystkie ww. obiekty zabytkowe wymieniony zostały również we wniosku wojewódzkiego konserwatora zabytków, który wpłyną po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu, jako obiekty, które uwzględnić należy w ustaleniach planu.

Uwaga nr 18 . Uwaga dotyczy przeznaczenia działki nr 1663 na tereny przeznaczone do zabudowy. Przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w obszarach wskazane do przekształcenia funkcji i sposobu użytkowania, obejmujących tereny wskazane do zalesienia położone w obrębie strefy „E" ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól, obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy, ponieważ cały analizowany obszar w chwili obecnej pozostaje w użytkowaniu rolnym i leśnym, a najbliższe budynki zlokalizowane są u podnóża wzgórza tj. pomiędzy Kryniczanką i torami kolejowymi.

Nie jest wiec możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 19. Autor uwagi wnosi o utrzymanie przeznaczenia działek w brzmieniu identycznym z otrzymanym wypisem z planu miejscowego Krynica – Zdrój Plan nr 65, znak AiGP 723-P-146/10 z dnia 21 października 2010 r.

Uwaga jest bezprzedmiotowa ponieważ wymienione w treści uwagi działki znajdują się w terenach, które wyłączono z ustaleń projektu planu.

W dniu 14.XII.2011 r. Rada Miejska w Krynicy – Zdroju podjęła Uchwalę Nr XVIII.119.2011 w sprawie zmiany Uchwały nr XXXIV/243/2009 z dnia 1 kwietnia 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Uzdrowisko Krynica – Zdrój", z której treści wynika, że z obszaru opracowania wyłącza się obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krynica – Zdrój, 65, przyjęty Uchwałą nr XI/77/07 z dnia 30.08.2007 r.

Uwaga nr 20. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek nr 1658, 1672, 1673 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Uwagi nie uwzględniono. Działki wymienione w treści uwagi znajdują się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na analizowanym terenie budynków istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w ich sąsiedztwie. W sąsiedztwie ww. działek nie ma żadnych budynków, a najbliższe budynki zlokalizowane są u podnóża wzgórza tj. pomiędzy Kryniczanką i torami kolejowymi.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 21 . Uwaga dotyczy:

• zmiany przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 1090 (symbol terenu 6.MN.8) z terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na teren pod zabudowę wielorodzinną, z możliwością realizacji usług adekwatnie do przeznaczenia terenów sąsiednich;

• zmniejszenia normatywu powierzchni działki budowlanej na ternach 6.MN.8 i 6.MN.10 do 10 arów;

• przywrócenia na terenie działki nr 1090/2 drogi oznaczonej w obowiązującym planie jako KDW;

• usunięcia na terenach 6.MN.8 i 6.MN.10 zakazu budowy więcej niż jednego budynku na wydzielonej działce budowlanej;

• zarzutu bezprawnego przeniesienia drogi publicznej KDD (ozn. 6.KDD.3) z gruntu stanowiącego własność komunalną miasta Krynica – Zdrój na nieruchomości prywatną.

Autorka uwagi zaznacza, że nieruchomości właściciela działek zostały objęte podziałem geodezyjnym pod kątem wykupu drogi wewnętrznej znajdującej się w obowiązującym planie miejscowym przez Miasto. Przeznaczenie terenów sąsiednich, stanowiących własność Miasta oraz terenów ogródków działkowych pod zabudowę wielorodzinną i usługi znacznie pogorszyło warunki zainwestowania działek 1090 i 1086. Proponowana dla działki nr 1090 rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stoi w sprzeczności z zaproponowaną na sąsiednich działkach 12 metrową zabudową wielorodzinną (teren 6.MW.3) i usługowa (teren 6.U.1). Według autorki wniosku słusznym wydaje się kontynuacja dla przedmiotowej działki przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną z możliwością realizacji usług komercyjnych. Autorka uwagi wnosi również o usuniecie zakazu budowy więcej niż jednego budynku wydzielonego na jednej działce dla terenów 6.MN.8 i 6.MN.10, proponując w miejsce tego zapisu wskazanie normatywu powierzchni budowlanej dla jednego budynku. Pozwoli to na zabudowę terenu bez obowiązku wydzielania osobnych działek inwestycyjnych w miejscach, w których jest to niemożliwe, ze względu na powierzchnię działek i ukształtowanie terenu.

Autorka uwagi wyraża również sprzeciw wobec przebiegu projektowanej w nowym planie drogi oznaczonej symbolem 6.KDD.3 przez teren prywatny, uszczuplając w ten sposób jej powierzchnię i zaznacza, że droga publiczna powinna być realizowana na gruntach publicznych.

Uwagi uwzględniono częściowo. Przedmiotowe działki przeznaczone są w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Nr XI/79/07 – plan Krynica – Zdrój 66 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a zatem proponowane w planie przeznaczenie zgodne jest z obowiązującym w chwili obecnej przeznaczeniem analizowanego terenu. Uwzględniając uwagę oraz zapisy obowiązującego planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanych działek z ustalonych w projekcie planu 15 arów do 10 arów oraz zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, utrzymano w granicach działki 1090 drogę wewnętrzną.

Wprowadzono również korektę przebiegu drogi 6.KDD.3 w projekcie planu, zgodnie z przebiegiem drogi KDD w obowiązującym planie miejscowym Krynica – Zdrój 66. Wyjaśniamy równocześnie, iż błędna lokalizacja na rysunku planu drogi 6.KDD.3 w granicach działki 1086 wynikała z uwzgledninie faktycznego jej przebiegu w terenie.

Uwzględniono również uwagę w części dotyczącej wprowadzenia normatywu powierzchni budowlanej dla jednego budynku i usunięcie zakazu budowy więcej niż jednego budynku wydzielonego na jednej działce poprzez skorygowanie tekstu projektu planu oraz wydzielenie działek o nr 1090 i 1086 jako odrębnych terenów oznaczonych symbolami: 6.MN.4a, 6.MN.8a i 6.MN.10a.

Przeznaczenie wnioskowanego terenu pod zabudowę wielorodzinną z możliwością realizacji usług komercyjnych w terenach o wyjątkowej ekspozycji w krajobrazie sprzeczne jest z ustaloną w studium polityką w zakresie kształtowania zabudowy w wyznaczonych na rysunku studium strefach osadniczych oraz art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym który stanowi, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe. Analizowany obszar obejmuje część wzgórza o ekspozycji południowo - zachodniej, położonego w południowej części Krynicy, pomiędzy terenami linii kolejowej, osiedla wielorodzinnego przy ul. Źródlanej oraz terenami leśnymi ograniczającymi analizowany obszar od południa. W północnej części analizowanego obszaru zlokalizowane są ogródki działkowe oraz pojedyncze budynki mieszkalne. Dominujące w krajobrazie i widoczne z dużej odległości są 5-cio kondygnacyjne bloki mieszkalne zlokalizowane przy ulicy Źródlanej, które wnikające głęboko w niezabudowany grzbiet wzgórza. Niezalesione wzgórze, na którym zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna oraz chaotyczna zabudowa zlokalizowana na terenie ogródków działkowych, jest szczególnie widoczna na tle zalesionych stoków Góry Szalone z przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy. Obszar ten widoczny jest również z ulicy Kraszewskiego oraz z części ulicy Czarny Potok. Dlatego też tak istotną jest decyzja, w których rejonach analizowanego terenu dopuścić lokalizację zabudowy i w jaki sposób należy ją kształtować, by nie spowodować dalszej degradacji analizowanego obszaru. Bardzo łatwo jest bowiem zaburzyć harmonię krajobrazową poprzez nieodpowiednią lokalizację i formę budynków, zwłaszcza, iż raz podjęte ustalenia lokalizacyjne (w świetle obowiązującego prawa), praktycznie uniemożliwiają przywrócenie wcześniej istniejących walorów krajobrazowych.

Uwaga nr 22 . Uwaga dotyczy przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działki nr 1064. Autorka uwagi zaznacza, że przedmiotowa działka była w nieobowiązującym planie miejscowym oraz jego zmianie punktowej budowlana, a na sąsiedniej działce został wybudowany nowy budynek jednorodzinny.

Uwagi nie uwzględniono. Na wymienionej w treści uwagi działce nr 1062/2, sąsiadującej z działką o nr 1064 będącą własnością autorki uwagi zlokalizowany jest budynek mieszkalny, który, jest jedynym budynkiem zlokalizowanym w tym terenie. Dlatego też ww. działkę nr 1062/2 pozostawiono w projekcie planu w przeznaczeniu rolnym, oznaczonym na rysunku symbolem 6.RZ.2. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. 6.RZ.2, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, czyli możliwość poprawy ich standardu. Zaliczenie natomiast w projekcie planu działki o nr 1064 do terenów o przeznaczeniu rolnym wynika z położenia tego terenu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny

zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na działce nr 1062/2 jednego tylko budynku o niewielkiej kubaturze, niewidocznego z terenów ulicy Źródlanej oraz przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w jego sąsiedztwie. Nie jest wiec możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Równocześnie wyjaśniamy, że ogólny plan miejscowy Miasta i Gminy Krynica jest od dnia 01.01.2003 r. planem nieobowiązującym, w związku z czym jego ustalania nie mogą być wiążące dla ustaleń nowego planu.

Uwaga nr 23. Uwaga dotyczy przeznaczenia działki nr 1660 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy ponieważ cały analizowany obszar w chwili obecnej pozostaje w użytkowaniu rolnym i leśnym, a najbliższe budynki zlokalizowane są u podnóża wzgórza tj. pomiędzy Kryniczanką i torami kolejowymi.

Nie jest wiec możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 24. Uwaga dotyczy przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działek nr 1065, 1066, 1067, 1068. Autorka uwagi zaznacza, że przedmiotowe działki były w nieobowiązującym planie miejscowym oraz jego zmianie punktowej budowlane, a na sąsiedniej działce został wybudowany nowy budynek jednorodzinny.

Uwagi nie uwzględniono. Na wymienionej w treści uwagi działce nr 1062/2, zlokalizowanej w sąsiedztwie z działek o nr 1065, 1066, 1067, 1068 będących własnością autorki uwagi zlokalizowany jest budynek mieszkalny, który, jest jedynym budynkiem zlokalizowanym w tym terenie. Dlatego też ww. działkę nr 1062/2 pozostawiono w projekcie planu w przeznaczeniu rolnym, oznaczonym na rysunku symbolem 6.RZ.2. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. 6.RZ.2, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, czyli możliwość poprawy ich standardu. Zaliczenie natomiast w projekcie planu działek o nr 1065, 1066, 1067 oraz części działki o nr 1068 do terenów o przeznaczeniu rolnym wynika z położenia tego terenu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie

z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na działce nr 1062/2 jednego tylko budynku o niewielkiej kubaturze, niewidocznego z terenów ulicy Źródlanej oraz przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w jego sąsiedztwie. Nie jest wiec możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionych w treści uwagi działek do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Równocześnie wyjaśniamy, że ogólny plan miejscowy Miasta i Gminy Krynica jest od dnia 01.01.2003 r. planem nieobowiązującym, w związku z czym jego ustalania nie mogą być wiążące dla ustaleń nowego planu.

Uwaga nr 25. Uwaga dotyczy przeznaczenia działek o nr 1690 i 1691 na tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Obecnie teren oznaczony jest symbolem 6.RZ.1 i przeznaczony do wykorzystania na cele łąk i pastwisk.

Autor uwagi zaznacza, że przedmiotowe działki sąsiadują z terenem oznaczonym symbolem 6.MN.16 i 6.MN.17.

Po ponownej analizie rysunku obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica Zdrój", uwagę uwzględniono częściowo włączając do terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne część działki o nr 1690. Północną część działki 1690 oraz działkę o nr 1691 pozostawiono w terenach rolnych objętych zakazem zabudowa z uwagi na ich położenie w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól, obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy na ww. części działki 1690 oraz na działce 1691. Zabudowa na analizowanym obszarze obejmuje bowiem jedynie działki położone wzdłuż istniejącej drogi publicznej na Szczawicznym, nie ingerując w eksponowane krajobrazowo partie stokowe.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.

Uwaga nr 1 dotycząca przeznaczenia działki nr 1062/1 pod tereny budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono. Na wymienionej w treści uwagi działce nr 1062/2, sąsiadującej z działką o nr 1062/1 będącej własnością autorki uwagi zlokalizowany jest budynek mieszkalny, który jest jedynym budynkiem zlokalizowanym w tym terenie. Dlatego też ww. działkę nr 1062/2 pozostawiono w projekcie planu w przeznaczeniu rolnym, oznaczonym na rysunku symbolem 6.RZ.2. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. 6.RZ.2, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, czyli możliwość poprawy ich standardu. Zaliczenie natomiast w projekcie planu działki o nr 1062/1 do terenów o przeznaczeniu rolnym, wynika z położenia tego terenu w obowiązującym studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na działce nr 1062/2 jednego tylko budynku o niewielkiej kubaturze, niewidocznego z terenów ulicy Źródlanej oraz przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w jego sąsiedztwie. Nie jest wiec możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 3 dotycząca włączenia działki o nr 1062/2 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwagi na brak obowiązującego planu miejscowego dla przedmiotowej działki oraz posiadaną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uwagi nie uwzględniono. Na wymienionej w treści uwagi działce nr 1062/2 zlokalizowany jest budynek mieszkalny, który jest jedynym budynkiem zlokalizowanym w tym terenie. Działka sąsiaduje wyłącznie z terenami leśnymi oraz terenami użytkowanymi rolniczo. Dlatego też ww. działkę pozostawiono w projekcie planu w przeznaczeniu rolnym, oznaczonym na rysunku symbolem 6.RZ.2. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. 6.RZ.2, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, czyli możliwość poprawy ich standardu. Pozostawienie ww. działki w terenach o przeznaczeniu rolnym wynika z położenia tego terenu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na działce nr 1062/2 jednego tylko budynku o niewielkiej kubaturze, niewidocznego z terenów ulicy Źródlanej oraz przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w jego sąsiedztwie. Nie jest więc możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 4 dotyczy włączenia działki o nr 1062/2 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwagi na brak obowiązującego planu miejscowego dla przedmiotowej działki oraz posiadaną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uwagi nie uwzględniono. Na wymienionej w treści uwagi działce nr 1062/2 zlokalizowany jest budynek mieszkalny, który jest jedynym budynkiem zlokalizowanym w tym terenie. Działka sąsiaduje wyłącznie z terenami leśnymi oraz terenami użytkowanymi rolniczo. Dlatego też ww. działkę pozostawiono

w projekcie planu w przeznaczeniu rolnym, oznaczonym na rysunku symbolem 6.RZ.2. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. 6.RZ.2, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, czyli możliwość poprawy ich standardu. Pozostawienie ww. działki w terenach o przeznaczeniu rolnym wynika z położenia tego terenu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na działce nr 1062/2 jednego tylko budynku o niewielkiej kubaturze, niewidocznego z terenów ulicy Źródlanej oraz przeciwległych stoków góry Krzyżowej i Holicy istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w jego sąsiedztwie. Nie jest więc możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 5 dotyczy dla działek nr 1001 i 1002 przesunięcia granicy zabudowy na ww. terenie poza obszar osuwiskowy i potencjalnie osuwiskowy, zaznaczony na rysunku planu. Zdaniem autora uwagi teren ten jest nadal podmokły i realizacja nowej zabudowy stanowi zagrożenie dla mieszkańców budynku przy ul. Źródlanej 28, w przypadku uaktywnienia się osuwiska.

Uwaga jest już w projekcie planu uwzględniona częściowo . Intencją autorów projektu planu było wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na tym terenie w celu estetyzacji całego obszaru, tj. kontynuacji zabudowy o podobnych gabarytach do istniejącej na sąsiednich działkach zabudowy wielorodzinnej. Przedmiotowy teren znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu częściowo w strefie osadnictwa, wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, transportu i infrastruktury technicznej, obejmującej obszary zabudowane i wskazane do zainwestowania, w związku z czym proponowane w planie przeznaczenie zgodne jest z ustaleniami studium. W wyniku ponownej analizy ustaleń zawartych w projekcie planu, uwzględniając ww. uwagi, zmniejszono powierzchnię przedmiotowego terenu, a tym samym intensywność zabudowy w jego obszarze ze względu na konieczność zachowania zgodności zapisów planu z ustaleniami studium (północna część obecnego terenu 6.MW.3, czyli działki nr 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996 znajdują się w studium w terenach zieleni o przeznaczeniu specjalnym, wskazanych do ograniczenia w użytkowaniu). Obniżono również wysokości budynków, które mogą powstać na tym terenie z ustalonych w planie 12 m do 9 m od strony przystokowej oraz umieszczono na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy od strony istniejącego osiedla wielorodzinnego. W terenie tym, na rysunku planu pokazano w części informacyjnej obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe wg dokumentacji hydrologicznej i studium Dyrektora RZGW. Obszary te występują na fragmencie terenu oznaczonego symbolem 6.MW.3, i w trakcie realizacji inwestycji będą uwzględnione, co wynika z zapisu planu dotyczącego zasad realizacji obiektów kubaturowych - **„w całym obszarze objętym ustaleniami planu, budowa wszelkich obiektów budowlanych na zasadach określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, określającej** m.in. zakres prac zabezpieczających przed zmianą warunków hydrogeologicznych złóż wód leczniczych, a także **zakres prac zabezpieczających stabilność zboczy na obszarze i w zakresie związanym z inwestycją"** .

Uwaga nr 6 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 1670 (właściwy numer działki: 1684), oznaczonej w planie jako trasa rowerowa i pozostawienia jej jako dojazd do pól w terenach rolnych, czyli m.in. do działki nr 1676.

Uwaga jest bezzasadna, ponieważ oznaczenie w planie drogi gruntowej stanowiącej dojazd o pól jako ścieżki rowerowej nie wyklucza jej użytkowania jako drogi rolniczej. Zgodnie z zapisami ogólnymi tekstu planu § 9 – ustalenia w zakresie komunikacji:

„4. Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg (…) W wypadku lokalizacji trasy rowerowej jako drogi rowerowej obowiązuje jej szerokość nie mniejsza niż 1,50 m i nie większa niż 2,50 m.

5. Dopuszcza się lokalizację tras rowerowych pokazanych orientacyjnie i niepokazanych na rysunku planu, głównie po trasach istniejących dróg polnych i leśnych."

W miejscu istniejącej na działce nr 1684 drogi gruntowej nie wyznaczono na rysunku planu nowej drogi dojazdowej lub wewnętrznej, a zatem omawiana ścieżka rowerowa została pokazana na rysunku planu orientacyjnie, zgodnie z legendą do rysunku do planu, jako trasa rowerowa poza terenami wydzielonych dróg, wzdłuż istniejącej drogi polnej. Użytkowanie drogi w jej obecnym stanie, zarówno jako drogi rolniczej jak i trasy rowerowej jest możliwe i zgodne z zapisami planu i nie będzie skutkowało realizacją nowej nawierzchni jako drogi rowerowej o określonej szerokości, czy też wprowadzeniem zakazu ruchu pojazdów rolniczych, a jedynie ograniczy się do wprowadzenia odpowiedniego oznakowania w terenie istniejącej drogi gruntowej jako trasy rowerowej.

Uwaga nr 8 dotyczy włączenia działki nr 1300/2 do terenów budowlanych. Autor uwagi zaznacza, że na sąsiedniej działce nr 1313 gmina realizuje budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Ponadto, działka nr 1313 w projekcie planu wyłożonym po raz pierwszy do wglądu publicznego przeznaczona była również pod tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Autor uwagi zauważa również, że działka nr 1300/2 przylega bezpośrednio do drogi gminnej, natomiast działka gminna położona jest na zboczu, powyżej działki nr 1300/2, a zatem zainwestowanie realizowane będzie na niej w drugiej linii od drogi, w związku z czym bezpodstawnym wydaje się pozbawianie możliwości zabudowy działki nr 1300/2. Zdaniem autora uwagi obie omawiane działki znajdują się w studium w terenach stanowiących strefę buforową pomiędzy terenami osiedleńczymi a lasem. Zapisy studium dopuszczają w tej strefie wyznaczenie terenów budowlanych w ramach porządkowania struktury przestrzennej.

Uwagi nie uwzględniono . Dla działki nr 1331, sąsiadującej z działka nr 1300/2, przewidziano w projekcie planu wyłożonym po raz pierwszy do wglądu publicznego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowa wielorodzinną, ze względu na wydanie dla przedmiotowej działki decyzji o pozwoleniu na budowę budynku wielorodzinnego. Niemniej jednak, po ponownej analizie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica działkę nr 1331 pozostawiono w przeznaczeniu rolnym, oznaczonym na rysunku symbolem 6.RZ.2. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. terenu 6.RZ.2, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, czyli możliwość poprawy ich standardu. Pozostawienie ww. działki w terenach o przeznaczeniu rolnym wynika z położenia tego terenu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na działce nr 1331 jednego tylko budynku istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w jego sąsiedztwie, tj. budowę nowego budynku wielorodzinnego na wymienionej w treści uwagi działce nr 1300/2. Nie jest więc możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 9, 10, 14, 15 dotyczy utrzymania w planie istniejącego ciągu pieszego przebiegającego od ul. Słonecznej działką nr 2025/2.

Uwagi nie uwzględniono. Wymieniony w treści uwagi ciąg pieszy przebiega po gruntach prywatnych oraz gruntach gminnych. Właścicielka działek przez które przebiega ww. ciąg pieszy wyraziła sprzeciw dla jego lokalizacji na działkach będących jej własnością, gdyż uniemożliwia to zagospodarowanie działek w przewidywany przez nią sposób. Działki przez które przebiega ww. ciąg pieszy przeznaczone są w projekcie planu do zabudowy, przy czym jedna z nich jest już zabudowana, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ograniczenie w możliwości ich zagospodarowania wynikające z lokalizacji omawianego ciągu pieszego skutkować będzie roszczeniami wynikającymi z art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 11 dotyczy włączenia działki nr 1660 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy, ponieważ cały analizowany obszar w chwili obecnej pozostaje w użytkowaniu rolnym i leśnym, a najbliższe budynki zlokalizowane są u podnóża wzgórza, tj. pomiędzy Kryniczanką i torami kolejowymi.

Nie jest wiec możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki do zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 12 dotyczy włączenia działki nr 947 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w terenie zieleni o przeznaczeniu specjalnym, wskazanym do ograniczenia w użytkowaniu. W związku z powyższym w celu utrzymania ustawowego obowiązku zgodności zapisów projektu planu z ustaleniami studium, konieczne jest pozostawienie tego terenu bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi. Przeznaczenie terenu pod tereny zieleni, oznaczone symbolem 6.ZD.2b, z możliwością ich zagospodarowania jako rodzinne ogrody działkowe jest również zgodne z faktycznym sposobem ich dotychczasowego użytkowania.

Uwaga nr 16 dotyczy sprzeciwu wobec wyłączenia z zasięgu zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolem 6.MW.5, działek o numerach 989, 996, 993, 992, 991, 990, 944, 1000 i oznaczenia ich jako rodzinne ogrody działkowe, symbolem 6.ZD.2b. Zdaniem autorów uwagi proponowane obecnie przeznaczenie w planie stoi w sprzeczności z rzeczywistym ukształtowaniem działek oraz sąsiedztwem istniejących terenów mieszkaniowych. Przeznaczenie sąsiednich gruntów zostało w planie zapisane jako „tereny zabudowy mieszkalnej", „tereny usług" oraz „tereny komunikacji", w związku z czym bezpodstawnym jest pozostawienie przedmiotowych działek w innym przeznaczeniu. W przypadku nie uwzględnienia uwagi autorzy uwagi zaskarżą uchwałę zatwierdzającą plan do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego, ponieważ ograniczenie prawa własności, w tym wprowadzenie zakazu zabudowy może wynikać wyłącznie z aktu prawnego rangi ustawy, a generalny zakaz zabudowy na działkach stanowi naruszenie zasad Konstytucji RP.

Uwagi nie uwzględniono.

Przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w terenie zieleni o przeznaczeniu specjalnym, wskazanym do ograniczenia w użytkowaniu. W związku z powyższym w celu utrzymania ustawowego obowiązku zgodności zapisów

projektu planu z ustaleniami studium, konieczne jest pozostawienie tego terenu bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi. Przeznaczenie terenu pod tereny zieleni, oznaczone symbolem.6.ZD.2b, z możliwością ich zagospodarowania jako rodzinne ogrody działkowe jest również zgodne z faktycznym sposobem ich dotychczasowego użytkowania.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 17 dotyczy sprzeciwu wobec zapisu planu dotyczącego § 4 ust 3 pkt 4 (rozdział 2) części tekstowej projektu planu, w którym zwarte jest, iż obowiązuje: „…w całym obszarze objętym ustaleniami planu, uzgodnienie sposobu posadowienia budynków i zakresu robót ziemnych z Uzdrowiskowym zakładem górniczym…" zdaniem autora uwagi zapis ten w sposób rażący narusza obowiązujący porządek prawny. Rada Gminy jako organ właściwy do uchwalania planów miejscowych nie może wprowadzać w przyjętych planach zapisów będących normami otwartymi, pozwalających jakimkolwiek innym podmiotom na indywidualne podejmowanie decyzji w zakresie uszczegółowienia treści planu, ponieważ stanowi to przekazanie kompetencji, do którego Rada Gminy nie jest uprawniona (wyrok WSA w Krakowie z dnia 23.03.2007r. sygn. akt IISA/Kr1148/06.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na jej sprzeczność z warunkami uzgodnienia projektu planu przez Dyrektora Urzędu Górniczego w Krakowie. Urząd Górniczy w Krakowie uzgodnił projekt planu po wcześniejszej pozytywnej opinii Uzdrowiskowego Zakładu Górniczego w Krynicy-Zdroju. Uzdrowiskowy Zakład Górniczy w Krynicy-Zdroju w swojej opinii wniósł o wprowadzenie do tekstu planu ustalenia o treści: „uzgodnienie sposobu posadowienia budynków i zakresu robot ziemnych z uzdrowiskowym Zakładem Górniczym". Zapis ww. wynika z konieczności ochrony zasobów wód leczniczych, wynikających z zapisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 roku. Zgodnie z art. 104 ust. 4 pkt 1 i pkt 3 ww. ustawy, **plany zagospodarowania przestrzennego na terenach górniczych, niezależnie od wymagań określonych odrębnymi przepisami, powinny zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu wykonania działalności określonej w koncesji oraz ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.** Ponadto, zgodnie z ust.5 ww. art. 104 plan zagospodarowania przestrzennego może w szczególności określić obszary wyłączone z zabudowy, bądź takie w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań. Ponieważ sposób posadowienia budynków i zakres robót ziemnych, a przede wszystkim głębokość posadowienia obiektu każdorazowo zależy od szczegółowych warunków geologicznych danego terenu i nie ma możliwości ich uściślenia na etapie planu, koniecznym jest wprowadzenie kwestionowanego zapisu, tym bardziej iż występują problemy z jakością i ilością wód leczniczych w związku z ostatnimi inwestycjami realizowanymi zgodnie z obowiązującymi tzw. „punktowymi" planami miejscowymi. Złoża wód leczniczych stanowią własność górniczą przysługującą Skarbowi Państwa, którego uprawnienia w odniesieniu do działalności wymagającej koncesji wykonują właściwe organy koncesyjne. Uzdrowiskowy Zakład Górniczy w Krynicy - Zdroju jest więc w myśl ustawy prawo geologiczne i górnicze „wyodrębnionym technicznie i organizacyjnie zespołem środków służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą w zakresie wydobywania kopalin za złóż".

Zasady ochrony zasobów wód leczniczych na obszarze uzdrowiska w projekcie planu ustalone zostały z uwzględnieniem zasady przezorności ekologicznej, która zgodnie z przyjętą przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011r „Koncepcją Zagospodarowania Kraju 2030" oznacza, że rozwiązywanie pojawiających się problemów powinno następować we właściwym czasie, tj. odpowiednie działania powinny być podejmowane już wtedy, gdy pojawią się uzasadnione przypuszczenia, że problem wymaga rozwiązania, a nie dopiero wtedy, gdy istnieje pełne tego naukowe potwierdzenie. Zasada przezorności ekologicznej pozwala bowiem na uniknięcie zaniechań wynikających z czasochłonnych badań, braku środków lub zachowawczego działania odpowiedzialnych osób lub instytucji. Wody lecznicze stanowią dobro narodowe, a ich ochrona w planie zagospodarowania przestrzennego uzdrowiska jest podstawowym obowiązkiem burmistrza jako organu sporządzającego plan miejscowy. Jest to szczególnie istotne w wypadku Krynicy-Zdroju, w której w związku z wyjątkowo intensywną działalnością inwestycyjną zagrożone są obszary zasobowe wód leczniczych, które warunkują funkcjonowanie uzdrowiska. Podkreślić

należy, iż Krynica-Zdrój z uwagi na swoją rangę należy do jednego z kilku uzdrowisk w Polsce nieprzeznaczonych do prywatyzacji.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE TRZECIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Krynicy-Zdroju

Małgorzata Półchłopek

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXX.178.2012
Rady Gminy Uzdrowiskowej Krynica
z dnia 3 października 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY UZDROWISKOWEJ W KRYNICY
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w projekcie planu Obszar 6 - ŹRÓDLANA, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

I. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Do realizacji w latach 2013 – 2016 przewidziano budowę dróg: 6.KDL.1, 6.KDD.3 i 6.KDD.5 wraz z chodnikami i siecią oświetlenia ulicznego.

2. W/w zadanie realizowane będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.

3. Realizacja w okresie 2013 – 2016 i latach następnych, pozostałych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i ujętych w planie, nie wymaga zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.

4. Wydatki na ww. zadanie będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł, w przybliżonej wysokości 5.852.100,00 zł w latach 2013 – 2016, w tym;
- 751.600,00 zł przygotowanie inwestycji (podział geodezyjny działek, wykup gruntów, dokumentacja projektowa) w latach 2013 - 2014;
- 4.496.000,00 zł budowa dróg w latach 2015 - 2016;
- 382.000,00 zł budowa chodników w latach 2015 - 2016;
- 222.500,00 zł budowa oświetlenia w latach 2015 - 2016.

5. Prognozowaną wysokość kosztów określono bez uwzględnienia zamian wartości nakładów inwestycyjnych w czasie na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego Obszar 6 - Źródlana, sporządzonej w październiku 2011 r.

6. Ww. zadanie realizowane będzie siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi. Wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

II. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Powyższe zadanie finansowane będzie ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe częściowo pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych. Środki unijne pochodzić będą z funduszy strukturalnych.

2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.

III. Sposób realizacji i zasady finansowania w/w inwestycji winny być uwzględnione w Wieloletnim planie finansowym i Wieloletnim programie inwestycyjnym.

IV. Zmiany ustalonych w pkt. I i II, sposobów realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w planie Obszar 6 - Źródlana, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dokonane zgodnie z przepisami o finansach publicznych, nie wymagają zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Krynicy-Zdroju

Małgorzata Półchłopek

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXX.178.2012
Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
z dnia 3 października 2012 roku

OBIEKTY ZABYTKOWE - PLAN OBSZAR 6 - ŹRÓDLANA zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków.

ul. Słoneczna
- dom murowany ul. Słoneczna 83, lata 30-te XX w.,
- dom murowany ul. Słoneczna 89/91, lata 30-te XX w.,
- dom murowany ul. Słoneczna 95, 1932 r.,
- willa drewniana „Józefinka", ul. Słoneczna 105,

ul. Żródlana
- dom drewniany ul. Żródlana 11, l. 20-te XX w.
- dom drewniany ul. Źródlana 15, lata międzywojenne,
- dom drewniany ul. Źródlana 17, lata międzywojenne.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Krynicy-Zdroju

Małgorzata Półchłopek