UCHWAŁA NR XXXII.193.2012
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY-ZDROJU
z dnia 7 listopada 2012 r.

w sprawie: uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica - Zdrój (OBSZAR 3 - SŁOTWINY)".

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 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 6472)), Rada Miejska w Krynicy – Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **UZDROWISKO KRYNICA – ZDRÓJ, OBSZAR 3 – SŁOTWINY** zwany dalej planem, po uprzednim:

1. stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Uzdrowisko Krynica - Zdrój, OBSZAR 3 – SŁOTWINY** 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 3 - Słotwiny** obejmuje teren w mieście Krynica – Zdrój o powierzchni ewidencyjnej 482,77 ha.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Obszar 3 - Słotwiny** , 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 o:

1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu oznaczoną symbolem cyfrowo – literowym i ograniczoną liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przy czym:
a) cyfra – 3. przed oznaczeniami literowym oznacza wydzielony z obszaru Uzdrowiska, obszar planistyczny „Obszar 3 – Słotwiny”, 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 istniejącego zainwestowania;

10) strategicznych przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć obszar oznaczony na rysunku planu szrafami, obejmujący:

a) rejon lodowiska i boiska sportowego,

b) tereny narciarskie w Słotwinach – rejony dolnych stacji;

11) 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;

12) 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;

13) 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;

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

15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów nadziemnych 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;

16) obowiązującej linii zabudowy, która równocześnie stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku, w tym słupy podcieni lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni. Nie dotyczy to elementów nadziemnych 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;

17) rewitalizacji – należy przez to rozumieć działania prowadzone w istniejących przestrzeniach zurbanizowanych, które obejmują ich rewaloryzację rozumianą jako kompleksową, długofalową operację (działalność inwestycyjną), zmierzającą do przywrócenia świetności architektoniczno – urbanistycznej przestrzeni miasta oraz do ożywienia społecznego i gospodarczego Krynicy – Zdroju jako uzdrowiska;

18) fizjonomii budynku - należy przez to rozumieć, gabaryty budynku, kształt dachu i kompozycję elewacji;

19) wysokości budynku - należy przez to rozumieć liczoną w metrach wysokość od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku lub górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą częścią 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;

20) 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;

21) 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;

22) 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;

23) 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;

24) 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;

25) dachu namiotowym - należy przez to rozumieć dach który ma co najmniej trzy trójkątne połacie, łączące się w górnej części w jednym punkcie szczytowym i nie posiada kalenicy;

26) 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;

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

28) 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;

29) 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;

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem „Obszar 3 – Słotwiny"

§ 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 udokumentowanych złóż wód leczniczych** , stanowiącym obszar górniczy wymieniony w pkt 2;

4) **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 – wschodnia część obszaru opracowania;

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

6) **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;

7) **Obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o zasięg zalewu wodami powodziowymi Q_1** – 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;

8) **Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 438) – Magura – Nowy Sącz** (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – fragment południowo - zachodniej części obszaru opracowania;

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

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

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) następujących obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków WKZ:

a) willa „Janina", ul. Piłsudskiego 63 wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ 291/87 z dnia 2. 06. 1987 r., „A"-491,

b) kościół, d. cerkiew grek.-katolicka w Słotwinach, wpisany do rejestru zabytków decyzją WKZ V.-3/26/64/NR108 z dnia 5. IX. 1964 r., „A"-108;

3) obiektów zabytkowych zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazanych do wpisu do gminnej ewidencji zabytków, przedstawionych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały;

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

5) 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 poziomu 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. Ustala się obszary do rewitalizacji (przedstawione na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały) obejmujące:

1) rejon lodowiska i boiska sportowego;
2) tereny narciarskie w Słotwinach – rejony dolnych stacji.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

1) oznaczonych symbolami MW, MW/Uh, MN, MN/MP - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;
2) oznaczonych symbolami M/U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
3) oznaczonych symbolami: UPo - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

10. 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.

11. Obowiązuje zachowanie przedstawionych na rysunku planu stref sanitarnych 50 m i 150 m od istniejących czynnych cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

1. Ustala się w granicach przedstawionych na rysunku planu obszar zabudowy śródmiejskiej, w którym zgodnie przepisami odrębnymi możliwe są odstępstwa od przepisów techniczno- budowlanych.

2. 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.

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 wojewódzkiej klasy G. Przy realizacji nowych budynków należy uwzględnić zwiększoną izolacyjność przegród zewnętrznych, dla zapewnienia norm hałasu ustalonych w § 4. ust. 9,
- 6 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych klasy L i D,
b) od projektowanych dróg publicznych:
- 6 m od linii rozgraniczającej dróg klasy L,
- 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, w tym od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Krynica - Muszyna:
- 10 m od rzutu budynku do osi gazociągu dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
- 10 m od terenu parkingu lub miejsc postojowych do osi gazociągu dla parkingów i miejsc postojowych,
- 20 m od rzutu budynku do osi gazociągu dla budynków użyteczności publicznej;
3) minimalnej szerokości strefy ekologicznej potoków – 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w ww. strefie przy czym rozbudowa nie może być realizowana w pasie terenów o szerokości 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej;
4) odległości od ściany lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) 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 terenach z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku, gdy w istniejącym budynku 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;

4) 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;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

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

9) dopuszcza się lokalizację w terenach oznaczonych symbolami RZ/US, 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;

10) 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);

11) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i garaży.

§ 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 ażurowych 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 kondygnacji przyziemia (parteru). 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. W planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości. Dopuszcza się zmianę konfiguracji działek ewidencyjnych (podziały geodezyjne) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie i zasad podziału określonych w ustaleniach szczegółowych z uwzględnieniem ust. 4, przy czym szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 8 metrów.

2. Obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających (publicznych i wewnętrznych), z tolerancją do 25^0 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.

§ 8. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych i urządzeń 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 i sieci 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;

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 przeciwpożarowych. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

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) 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;

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

10. 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. Połączenia komunikacyjne z drogami 3.KDG.1 i 3.KDG.2 poprzez istniejące skrzyżowania. Nowe włączenia dopuszcza się wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizację drogi klasy nie niższej niż zbiorcza w tunelu drogowym relacji Krynica (Słotwiny) – Krynica (Czarny Potok) o orientacyjnym przebiegu wyznaczonym na rysunku planu. Lokalizacja wlotu do tunelu na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych planu dla wydzielonych terenów.

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

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

5. 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.

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

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

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

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

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

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA „OBSZARU 3 – SŁOTWINY”

Rozdział 1.
Ustalenia dla terenów przyrodniczych

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI I WÓD

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potok Słotwiński i potok Kryniczanka) wraz ze strefami ekologicznymi, oznaczone symbolem **3.WS/ZI.1 – pow. 1,58 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 ciągów pieszych i szlaków 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).

2. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki) wraz ze strefą ekologiczną, oznaczone symbolem **3.WS/ZI.2 – pow. 1,43 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 ciągów pieszych i szlaków rowerowych oraz tras narciarskich,
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),
c) obiektów służących zaopatrzeniu w wodę instalacji sztucznego śnieżenia tras narciarskich, lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Obowiązek zapewnienia ciągłości biologicznej cieku i transportu rumoszu.

3. Tereny lasów, oznaczone symbolami: **3.ZL.1- pow. 4,52 ha** (lasy glebochronne i wodochronne, uzdrowiskowo – klimatyczne), **3.ZL.2- pow. 186,01 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 wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych, narciarskich) i ciągów spacerowych oraz lokalizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami małej architektury;
3) 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 dróg leśnych oraz na trasach szlaków turystycznych.

4. Tereny zieleni, oznaczone symbolem **3.Lz – pow. 5,88 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
2) Dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg jako szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i narciarskich) i ciągów spacerowych oraz lokalizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami małej architektury;
3) 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 do pól i lasów.

5. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **3.ZU.1 – pow. 0,22 ha, 3.ZU.2 – pow. 0,04 ha, 3.ZU.3 – pow. 0,21 ha, 3.ZU.4 – pow. 0,64 ha, 3.ZU.5 – pow. 0,31 ha, 3.ZU.6 – pow. 0,29 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 obiektów architektury parkowej;
2) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów poprzez lokalizację urządzonych miejsc do odpoczynku oraz ścieżek pieszych.

6. Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **3.ZI – pow. 0,27 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

7. Tereny czynnego cmentarza parafialnego, oznaczone symbolem **3.ZC.1 - pow. 0,48 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Na terenach powierzchni grzebalnych, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem grobowców i obiektów małej architektury;
2) Dojazd do cmentarza z ustalonych w planie dróg: publicznej i wewnętrznej.

8. Tereny nieczynnego cmentarza parafialnego, oznaczone symbolem **3.ZC.2 - pow. 0,05 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: Istniejący, nieczynny cmentarz przykościelny utrzymuje się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne oznaczone symbolem **3.RZ.1 – pow. 88,01 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 do pól i lasów;

5) Dopuszcza się realizację kępowych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych.

2. Tereny rolne, tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **3.RZ/ZN.2 – pow. 0,54 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.

3. Tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny rekreacyjno – sportowe, oznaczone symbolem **3.RZ/US.3 – pow. 104,81 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny sportowo – rekreacyjne, w tym sporty zimowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe;

3) Dopuszcza się przebudowę istniejących wyciągów narciarskich, w tym liniowych kolei krzesełkowych i wyciągów orczykowych;

4) Dopuszcza się lokalizację tras dla narciarstwa zjazdowego, biegowego oraz turystyki narciarskiej, pólek narciarskich do nauki jazdy, rynny i urządzeń dla uprawiania snowboardu;

5) Dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych, szlaków pieszych i tras rowerowych;

6) Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem:

a) linowych kolei krzesełkowych oraz kolei gondolowej, których przebieg przedstawiony jest orientacyjnie na rysunku planu,

b) orczykowych wyciągów narciarskich,

c) obiektów związanych z instalacją sztucznego śnieżenia, odwodnienia i oświetlenia tras narciarskich,

d) obiektów budowlanych do magazynowania wody dla celów sztucznego śnieżenia tras narciarskich, lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem tras narciarskich,

f) zlokalizowanych w rejonach dolnych stacji wyciągów obiektów zaplecza technicznego dla obsługi terenów narciarskich typu: pomieszczenia GOPR, pomieszczenia dla operatorów wyciągów z zapleczem technicznym, kasy biletowe, szkółka narciarska, serwis narciarski, obiekty socjalno – administracyjne dla obsługi terenów narciarskich i sportowo – rekreacyjnych, obiekty dla przechowywania i napraw sprzętu dla potrzeb śnieżenia i przygotowania tras narciarskich itp.,

g) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

h) budynków związanych z funkcjonowaniem wyciągów narciarskich, w tym stacji dolnej i górnej dla obsługi linowych kolei krzesełkowych i orczykowych wyciągów narciarskich. Dopuszcza się lokalizację w rejonie górnych stacji kolei krzesełkowych części gastronomicznej, jako sezonowo użytkowanych parterowych obiektów, o kubaturze do 400 m^3 każdy, realizowanych na następujących zasadach:

- zakaz lokalizacji w ww. obiektach części noclegowej i mieszkaniowej,
- wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 6 metrów od strony przystokowej,
- stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

i) dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejącego, pokazanego na rysunku planu budynku gospodarczego;

7) Dopuszcza się przełożenie linii elektroenergetycznych lub ich kablowanie, na zasadach określonych przez zarządzającego sieciami;

8) Zabezpieczenie terenu przed erozją, z zastosowaniem środków technicznych i biologicznych;

9) Prowadzenie tras zjazdowych z maksymalnym wykorzystaniem naturalnej konfiguracji terenu w celu zminimalizowania robót ziemnych;

10) Niwelacja i zadarnienie terenów w celu niedopuszczenia do ich degradacji w wyniku prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury sportowo - rekreacyjnej. Zakres niwelacji terenu zdegradowanego w wyniku prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury sportowo - rekreacyjnej i sposób zabezpieczenia stoku przed erozją oraz zasady realizacji wyciągów narciarskich i tras zjazdowych na podstawie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej;

11) 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 i przejścia tras narciarskich przez istniejące cieki kładkami o maksymalnej szerokości 5 m;

12) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa mieszkaniowa

§ 12. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 3.MW.1 – pow. 0,16 ha, 3.MW.2 – pow. 0,21 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

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

2) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni każdego z wydzielonych terenów;

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 25% powierzchni każdego z wydzielonych terenów;

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

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

6) Przebudowa, rozbudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:

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

b) przy rozbudowie budynków rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

c) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania wysokości istniejących budynków podlegających rozbudowie;

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. 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;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

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

9) Dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług hotelarskich, oznaczone symbolem 3.MW/Uh.3 – pow. 0,45 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym budynki z apartamentami oraz usługi hotelarskie, realizowane jako zabudowa pensjonatowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – tereny sportowo – rekreacyjne, garaże;

3) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego oraz zmianę jego funkcji na usługi hotelarskie realizowane jako pensjonat;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;

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

6) Kształtowanie architektury obiektów mieszkalnych i usług hotelarskich, na następujących zasadach:

a) lokalizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) realizacja budynków jako brył rozczłonkowanych o zróżnicowanej wysokości. Wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 15 metrów od strony przystokowej,

c) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień;

d) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $25^0 – 45^0$ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnobrązowy, grafitowy. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) 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,

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. 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;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

8) Dopuszcza się lokalizację garaży jako: budynków wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego lub budynku usług hotelarskich oraz jako podziemnych w budynkach mieszkalnych i usługowych. Obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy $20^0 – 35^0$ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnobrązowy, grafitowy;

9) W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady obsługi:

a) w wypadku lokalizacji na działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie lub 1 apartament,

b) w wypadku lokalizacji na działce budynku pensjonatowego zapewnienie nie mniej nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na 2 apartamenty lub 2 pokoje na wynajem,

c) do wszystkich ww. wymienionych ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca zlokalizowane w garażu;

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

§ 13. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **3.MN.1 – pow. 0,21 ha, 3.MN.2 – pow. 0,20 ha, 3.MN.3 – pow. 0,14 ha, 3.MN.4 – pow. 0,07 ha, 3.MN.5 – pow. 0,14 ha, 3.MN.6 – pow. 0,08 ha, 3.MN.7– pow. 0,15 ha, 3.MN.8 – pow. 1,50 ha, 3.MN.9 – pow. 0,608 ha, 3.MN.10 – pow. 0,13 ha, 3.MN.11 – pow. 0,48 ha, 3.MN.12 – pow. 0,80 ha, 3.MN.13 – pow. 0,46 ha, 3.MN.14 – pow. 0,37 ha, 3.MN.15 – pow. 0,28 ha, 3.MN.16 – pow. 0,40 ha, 3.MN.17 – pow. 0,59 ha, 3.MN.18 – pow. 0,13 ha, 3.MN.19 – pow. 1,32 ha, 3.MN.20 – pow. 0,10 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, lokalizowane istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach, zgodnie z § 7 ust. 4);

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - usługi podstawowe realizowane jako wbudowane, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m^2;

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 40% powierzchni działki budowlanej;

5) Zakaz lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na wydzielonej działce budowlanej;

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

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej,

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

c) wysokość 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 o kątach nachylenia głównych połaci jak wyżej,

e) 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,

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:

- 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,

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. 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,

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

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

7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 250 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 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;

9) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. 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.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej, oznaczone symbolami: **3.MN/MP.1 – pow. 0,88 ha, 3.MN/MP.2 – pow. 0,50 ha, 3.MN/MP.3 – pow. 2,04 ha, 3.MN/MP.4 – pow. 0,68 ha, 3.MN/MP.5 – pow. 0,52 ha, 3.MN/MP.6 – pow. 0,61 ha, 3.MN/MP.7 – pow. 1,08 ha, 3.MN/MP.8 – pow. 0,72 ha, 3.MN/MP.9 – pow. 1,45 ha, 3.MN/MP.10 – pow. 4,54 ha, 3.MN/MP.11 – pow. 2,90 ha, 3.MN/MP.12 – pow. 1,73 ha, 3.MN/MP.13 – pow. 2,00 ha, 3.MN/MP.14 – pow. 0,32 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, lokalizowane na istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach, zgodnie z § 7 ust. 4. Ustalone w § 7 ust. 4 powierzchnie nowo wydzielonych działek nie dotyczą:

- terenów oznaczonych symbolami: 3.MN/MP.2, 3.MN/MP.4, 3.MN/MP.11, 3.MN/MP.14, w których możliwa do zagospodarowania dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego jest działka budowlana o powierzchni nie mniejszej iż 1500 m^2,
- terenów oznaczonych symbolem: 3.MN/MP.1, w których dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego,

b) usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe na istniejących działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2 oraz na nowo wydzielonych działkach, zgodnie z § 7 ust. 4, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem: 3.MN/MP.1, w których dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego pensjonatu w wypadku rezygnacji z budowy w ww. terenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, oraz w terenie 3.MN/MP.7 – usługi gastronomiczne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:

a) usługi podstawowe realizowane jako wbudowane, na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 800m^2,

b) w terenach oznaczonych symbolami: 3.MN/MP.5, 3.MN/MP.6., 3.MN/MP.8, 3.MN/MP.2 usługi komercyjne realizowane w obiektach wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2. Zakaz lokalizacji usług innych niż: usługi handlu, gastronomi, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, usługi związane z odnową biologiczną,

c) w terenach oznaczonych symbolami: 3.MN/MP.3, 3.MN/MP.10, usługi komercyjne realizowane w obiektach wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lokalizowane wyłącznie na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2 zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od drogi 3. KDL.2. Zakaz lokalizacji usług innych niż: usługi handlu, gastronomi, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, usługi związane z odnową biologiczną,

d) w terenach oznaczonych symbolem 3.MN/MP.13 drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, na działkach budowlanych o min. pow.1200 m^2. Realizacja obiektów drobnej wytwórczości w budynkach wolnostojących, przy czym powierzchnia ich zabudowy nie może przekraczać 10% całkowitej powierzchni przewidzianej do zabudowy na działce,

e) w terenach oznaczonych symbolem 3.MN/MP.2 drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, na działkach budowlanych o min. pow.1500 m^2. Obowiązuje realizacja obiektów drobnej wytwórczości w budynkach wolnostojących, przy czym powierzchnia ich zabudowy nie może przekraczać 10% powierzchni przewidzianej do zabudowy na działce;

3) Do czasu realizacji obiektów związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym niniejszym planem, w terenie oznaczonym symbolem 3.MN/MP.1, dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących obiektów gospodarstwa rolnego;

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

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) Zakaz lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego lub pensjonatu na nowo wydzielonej działce budowlanej;

7) W wypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gdy szerokość istniejącej działki budowlanej wynosi poniżej 16 m dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od dłuższej granicy działki;

8) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych, usługowych i drobnej wytwórczości oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej,

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

c) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem do 1500 m^3, a budynku pensjonatowego do 2000 m^3,

d) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych nie może przekroczyć 9 metrów od strony przystokowej,

e) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych z pokojami na wynajem oraz budynków pensjonatowych nie może przekroczyć 12 metrów od strony przystokowej,

f) wysokość budynków drobnej wytwórczości nie może przekroczyć 6 metrów od strony przystokowej,

g) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie dachów wielopołaciowych o kątach nachylenia głównych połaci jak wyżej oraz w wypadku budynków pensjonatowych na części budynku płaskich stropodachów, w tym pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych oraz tarasów widokowych,

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

i) 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. g.) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,
- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

j) 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,

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

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

9) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 250 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 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;

10) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

11) W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady obsługi terenów:

a) w wypadku lokalizacji na działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego zapewnienie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) w wypadku lokalizacji na działce budynku pensjonatowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem zapewnienie nie mniej niż 1-nego miejsca postojowego na 1 apartament lub 2 pokoje na wynajem,

c) w wypadku lokalizacji na działce usług komercyjnych wbudowanych lub wolnostojących a także drobnej wytwórczości, zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych,

d) w wypadku lokalizacji na działce usług podstawowych zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych,

e) do wszystkich ww. ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca zlokalizowane w garażu;

12) 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 i usług, oznaczone symbolami: **3.M/U.1 – pow. 0,12 ha, 3. M/U.2 – pow. 0,22 ha, 3.M/U.3 – pow. 1,48 ha, 3.M/U.4 – pow. 0,14 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania w budynkach usługowych oraz usługi;

2) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomii, handlu, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, edukacji i kultury, biura oraz drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze. Zakaz lokalizacji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Zakaz nie dotyczy istniejących budynków oraz noworealizowanych budynków usługowych w których dopuszcza się lokalizację do czterech lokali mieszkalnych;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkalno – usługowe i usługowe oraz 50% powierzchni działki budowlanej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkalno – usługowe i usługowe oraz 30% powierzchni działki budowlanej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;

5) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno - usługowych i usługowych oraz przebudowa, odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej,

b) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć wysokości 15 metrów,

c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów w tym pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnej,

d) w wypadku rozbudowy istniejących budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejących wysokości budynków podlegających rozbudowie. Przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

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

f) 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:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. c)) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,

- stosowanie 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. 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,

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

i) zakaz stosowanie na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji z wyłączeniem dachów oraz parterów budynków. W parterach budynków dopuszcza się stosowanie powierzchni transparentnych na całej powierzchni elewacji,

j) dla pokrycia połaci dachowych, za wyjątkiem ich części pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnych obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Dopuszcza się lokalizację garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do istniejących obiektów. Wysokość garaży nie może przekroczyć wysokości 5 metrów. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych 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 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. 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;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

8) Dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i ciągów pieszo - jezdnych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;

9) W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady obsługi terenów:

a) zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

b) zapewnienie nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jedno mieszkanie w budynkach mieszkalno – usługowych,

c) do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu, przy czym w budynkach mieszkalno - usługowych i usługowych dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa usługowa

§ 14. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolami: **3.Uh.1 - pow. 0,46 ha, 3.Uh.2 - pow. 2,66 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - urządzenia sportowo - rekreacyjne w tym: pola do gier sportowych (boiska o nawierzchni trawiastej, kort tenisowy), place zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, urządzone miejsce na ognisko itp.;

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

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

5) Zakaz stosowania trwałych ogrodzeń z uwagi na położenie terenów w obszarach o wysokich walorach przyrodniczych. Dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów;

6) Realizacja budynków pensjonatowych, na następujących zasadach:

a) realizacja pensjonatów o kubaturze nadziemnej do 3000 m^3 o łącznej ilości miejsc noclegowych nie więcej niż 200. Dopuszcza się realizację pensjonatów jako budynków wolnostojących, z możliwością ich połączenia. W wypadku połączenia budynków, obowiązuje rozczłonkowanie brył i zróżnicowanie ich wysokości,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów od strony przystokowej,

c) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,

d) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie:

- płaskich stropodachów, pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych,
- innych form przekryć na połaciach dachowych nie stanowiących połaci głównych,

e) 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:

- 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,

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. 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) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji z wyłączeniem dachów oraz parterów budynków,

h) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów pensjonatowych, za wyjątkiem ich części pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnych obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

8) Dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;

9) Zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe lub jeden apartament. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu. W wypadku lokalizacji miejsc postojowych na powierzchni terenu obowiązuje ich wkomponowanie w zieleń drzewiasto – krzewiastą.

2. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolami: **3.Uh.3 - pow. 2,14 ha, 3.Uh.4 – pow. 5,39 ha, 3.Uh.5 – pow. 0,97 ha, 3.Uh.6 – pow. 0,30 ha, 3.Uh.7 – pow. 0,27 ha, 3.Uh.8 – pow. 0,83 ha, 3.Uh.9 – pow. 0,70 ha, 3. Uh.10 – pow. 0,65 ha, 3.Uh.11 – pow. 0,52 ha, 3.Uh.12 – pow. 0,67 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne w tym: pola do gier sportowych (boiska o nawierzchni trawiastej, korty tenisowe), place zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, urządzone miejsca na ognisko itp.;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;

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

5) Dopuszcza się lokalizację;

a) w terenach oznaczonym symbolem 3.Uh.3 nie więcej niż czterech pensjonatów, przy czym możliwa dla lokalizacji jednego pensjonatu jest działka budowlana o powierzchni nie mniejszej niż 45 arów,

b) w terenach oznaczonym symbolem 3.Uh.5 nie więcej niż trzech pensjonatów, na nie więcej niż 25 miejsc noclegowych każdy i przy uwzględnieniu istniejącego podziału terenu na działki,

c) w terenach oznaczonym symbolem 3.Uh.4 pensjonatów na nie więcej niż 25 miejsc noclegowych każdy przy czym możliwa dla lokalizacji jednego pensjonatu jest działka budowlana o powierzchni nie mniejszej niż 25 arów,

d) w terenach oznaczonym symbolami: 3.Uh.6, 3.Uh.7, 3.Uh.9, 3.Uh.11, 3.Uh.12, nie więcej niż jednego pensjonatu w każdym z ww. terenów,

e) w terenach oznaczonym symbolem 3.Uh.8 nie więcej niż dwóch pensjonatów przy czym możliwa dla lokalizacji jednego pensjonatu jest działka budowlana o powierzchni nie mniejszej niż 40 arów,

f) w terenach oznaczonym symbolem 3.Uh.10 nie więcej niż trzech pensjonatów. W wypadku podziału terenu na działki możliwa dla lokalizacji jednego pensjonatu jest działka budowlana o powierzchni nie mniejszej niż 30 arów. W terenie 3.Uh.10 w wypadku rezygnacji z lokalizacji zabudowy pensjonatowej dopuszcza się alternatywnie lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 10 arów, realizowanych na zasadach określonych w § 13 ust.1 pkt 3-9;

6) Realizacja budynków pensjonatowych, na następujących zasadach:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) kubatura nadziemna budynku pensjonatowego w terenach oznaczonych symbolami; 3.Uh.3, 3.Uh.7, 3.Uh.8, 3.Uh.9, 3.Uh.11 do 3000 m^3,

c) kubatura nadziemna budynku pensjonatowego w terenach oznaczonych symbolem 3.Uh.12 do 2000 m^3,

d) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów od strony przystokowej,

e) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie dachów wielopołaciowych o kątach nachylenia głównych połaci jak wyżej oraz na części budynku płaskich stropodachów w tym pełniących funkcję terenów biologicznie oraz tarasów widokowych,

f) w terenach oznaczonych symbolami: 3.Uh.1, 3.Uh.2, 3.Uh.3, 3.Uh.8, 3.Uh.9, 3.Uh.11 lokalizacja głównej kalenicy budynku wzdłuż linii warstwic, a w terenie 3.Uh.4 wzdłuż drogi 3.KDZ.1,

g) 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: • załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. e.) 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) zakaz stosowania na elewacjach budynków powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji z wyłączeniem dachów oraz parterów budynków,

j) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów, za wyjątkiem części pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnych obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane budynków pensjonatowych. Wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć wysokości 5 metrów od strony przystokowej. Stosowanie dachów dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. 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. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów, w tym pełniących funkcję terenów biologicznie oraz tarasów widokowych;

8) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

9) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe lub jeden apartament. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;

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

3. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolem: **3.Uh.13 – pow. 2,65 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - urządzenia związane z obsługą rekreacji, w tym boiska o nawierzchni trawiastej, place zabaw dla dzieci, urządzone miejsca na ognisko itp.;

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

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu;

5) Dopuszcza się lokalizację obiektu rekreacyjno – wypoczynkowego typu „spa” na nie więcej niż 200 miejsc noclegowych oraz obiektu klubowego, realizowanych na następujących zasadach:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) realizacja obiektu hotelowego jako bryły rozczłonkowanej o zróżnicowanej wysokości,

c) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów od strony przystokowej,

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

e) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie:

- płaskich stropodachów, pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych, tarasów widokowych,

- innych form przekryć z wyjątkiem łukowych na połaciach dachowych nie stanowiących połaci głównych,

f) w wypadku dachów stromych (o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 45^0$) 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. e.) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,

- 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. 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,

h) zakaz stosowanie na elewacjach budynków powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji z wyłączeniem dachów oraz parterów budynków,

i) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów, za wyjątkiem części pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnych obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

7) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;

8) Zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe lub jeden apartament. Do ww. miejsc postojowych w wlicza się miejsca w garażu.

4. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolami: **3.Uh.14 – pow. 0,20 ha, 3.Uh.15 – pow. 0,10 ha, 3.Uh.17 – pow. 0,99 ha, 3.Uh.18 – pow. 0,10 ha, 3.Uh.19 – pow. 0,12 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie, przy czym w terenach oznaczonych symbolami 3.Uh.14 i 3.Uh.15 realizowane jako budownictwo pensjonatowe;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - place zabaw dla dzieci, urządzone miejsca na ognisko itp.;

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

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 3.Uh.14 i 3.Uh.15 oraz nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami: 3.Uh.17, 3.Uh.18, 3.Uh.19;

5) Przebudowa, odbudowa lub rozbudowa istniejących budynków, na następujących zasadach:

a) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków w terenach oznaczonych symbolami 3.Uh.17, 3.Uh.18, 3.Uh.19,

b) w terenach oznaczonych symbolami 3.Uh.14 i 3.Uh.15 zakaz nadbudowy budynków za wyjątkiem nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu, przy czym zwiększenie wysokości budynku w wyniku ww. nadbudowy nie może przekroczyć 1 metr,

c) przy nadbudowie budynków wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0. 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 w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi, • realizację 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. 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,

e) przy rozbudowie budynków w terenach oznaczonych symbolami 3.Uh.14 i 3.Uh.15, dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

f) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów, za wyjątkiem części pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnych obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) W terenach oznaczonych symbolami 3.Uh.14 i 3.Uh.15, dopuszcza się lokalizację garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do istniejących obiektów. Wysokość garaży nie może przekroczyć wysokości 5 metrów. Stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych 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;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

8) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe lub jeden apartament. Do ww. miejsc postojowych w wlicza się miejsca w garażu;

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

5. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolem: **3.Uh.16 – pow. 0,99 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - urządzenia związane z obsługą rekreacji;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej;

5) Dopuszcza się lokalizację usług hotelarskich na nie więcej niż 100 miejsc noclegowych każdy;

6) Realizacja obiektów kubaturowych na następujących zasadach:

a) wysokość budynku nie może przekroczyć 14 metrów,

b) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,

c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 40^0$. 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. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,

e) zakaz stosowanie na elewacjach budynków powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji,

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

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;

9) Zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na cztery miejsca noclegowe.

6. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolem **3.Uh.20 – pow. 0,24 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - urządzenia związane z obsługą rekreacji. Dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą turystyki w obiekcie wpisanym do gminnej ewidencji zabytków;

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

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

5) Realizacja obiektów kubaturowych na następujących zasadach:

a) realizacja budynków jako wolnostojących,

b) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć wysokości 18 metrów,

c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów w tym pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnej,

d) w wypadku rozbudowy istniejących budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejących wysokości budynków podlegających rozbudowie. Przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

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

f) 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:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. c)) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,
- stosowanie 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. 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,

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

i) zakaz stosowanie na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji z wyłączeniem dachów oraz parterów budynków. W parterach budynków dopuszcza się stosowanie powierzchni transparentnych na całej powierzchni elewacji,

j) dla pokrycia połaci dachowych, za wyjątkiem ich części pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnych obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

7) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej i oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD.4;

8) Zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na cztery miejsca noclegowe, poprzez obowiązek realizacji co najmniej 2 kondygnacji parkingów nadziemnych.

7. Tereny sportów i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolami: **3.US.1 – pow. 2,31 ha, 3.US.2 – pow. 0,79 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - tereny sportów i rekreacji z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, w tym związane z obsługą sportów zimowych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - usługi komercyjne typu: dolne stacje wyciągów kolei krzesełkowych, kasy biletowe, szkółka narciarska, serwis narciarski, obiekt socjalno – administracyjny i techniczny dla obsługi terenów sportowo – rekreacyjnych, obiektów dla przechowywania i napraw sprzętu dla potrzeb śnieżenia, realizacji funkcji narciarskich i utrzymania stoków, w tym hangary na ratraki;

3) Dopuszcza się lokalizację tras dla narciarstwa zjazdowego, biegowego oraz turystyki narciarskiej z infrastrukturą towarzyszącą (wyciągi orczykowe, linowa kolej krzesełkowa, instalacja do sztucznego śnieżenia i oświetlenia tras narciarskich), pól do gier sportowych, w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury, urządzonych miejsc na ognisko itp.;

4) Realizacja obiektów kubaturowych na następujących zasadach:

a) wysokość obiektów za wyjątkiem dolnej stacji wyciągu kolei krzesełkowej nie może przekroczyć 9 metrów od strony przystokowej,

b) kubatura nadziemna budynku socjalno – administracyjnego do 1500 m^3,

c) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, kamień),

d) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. Zakaz stosowania dachów namiotowych,

e) 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,

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. 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;

5) Prowadzenie tras zjazdowych z maksymalnym wykorzystaniem naturalnej konfiguracji terenu w celu zminimalizowania robót ziemnych;

6) Niwelacja i zadarnienie terenów w celu niedopuszczenia do ich degradacji w wyniku prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury sportowo - rekreacyjnej. Zakres niwelacji terenu zdegradowanego w wyniku prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury sportowo - rekreacyjnej i sposób zabezpieczenia stoku przed erozją oraz zasady realizacji wyciągów narciarskich i tras zjazdowych na podstawie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych do magazynowania wody dla celów sztucznego śnieżenia tras narciarskich, lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) Zabezpieczenie urządzeń i obiektów sportowych wymagających konserwacji przed wyciekiem smarów do gruntu;

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

8. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolami: **3.U.1 – pow. 0,17 ha, 3.U.2 – pow. 0,13 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z gastronomią i handlem;

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

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 45% powierzchni terenu;

4) Zakaz lokalizacji więcej niż jednego obiektu usług gastronomicznych w każdym z wydzielonych terenów oraz przeznaczania więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu pod usługi handlu;

5) Realizacja nowych obiektów usług gastronomicznych w terenie 3.U.2 oraz przebudowa, odbudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącego w terenie 3.U.1, na następujących zasadach:

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

b) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,

c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 40^0$. 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 realizacji 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. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,

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

6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

7) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej poprzez wyznaczony na rysunku planu ciąg pieszo jezdny oraz nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

9. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolami: **3.U.3 – pow. 0,36 ha, 3.U.14 – pow. 0,19 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z gastronomią, handlem i obsługą terenów narciarskich (wypożyczalnia i serwis sprzętu narciarskiego);

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

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 45% powierzchni terenu;

4) Realizacja obiektów usługowych na następujących zasadach:

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

b) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,

c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 40^0$. 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 realizacji 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. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,

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

5) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

6) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej poprzez wyznaczony na rysunku planu ciąg pieszo jezdny.

10. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolami: **3.U.4 – pow. 0,38 ha, 3.U.5 – pow. 0,14 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

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

2) Przeznaczenie dopuszczalne w terenie 3.U.5 realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - obiekty zaplecza technicznego dla obsługi terenów narciarskich typu: pomieszczenia dla operatorów wyciągu z zapleczem technicznym, obiekty dla przechowywania i napraw sprzętu dla potrzeb śnieżenia i przygotowania tras narciarskich itp.;

3) Zachowanie w terenie oznaczony symbolem 3.U.4 terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowanie w terenie oznaczony symbolem 3.U.5 terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 10% powierzchni terenu;

5) Powierzchnia zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 3.U.4 nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;

6) Zakaz lokalizacji w terenie 3.U.5 nowych budynków;

7) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz ich nadbudowę wynikającą wyłącznie ze zmiany konstrukcji dachu a także w terenie 3.U.4 lokalizację nowych budynków, na następujących zasadach:

a) rozbudowa budynku nie może przekroczyć 20% istniejącej powierzchni zabudowy,

b) zwiększenie wysokości budynku w wyniku nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu nie może przekroczyć 1 metra,

c) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 7 metrów od strony przystokowej,

d) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,

e) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 40^0$. 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,

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 stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,

h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień;

8) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

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

11. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: **3.U.6 – pow. 0,13 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne, związane z obsługą terenów narciarskich;

2) Dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech parterowych obiektów, użytkowanych sezonowo dla obsługi terenów narciarskich, o kubaturze do 300 m^3 każdy, typu: mała gastronomia zaplecze socjalno – administracyjne. Zakaz lokalizacji w ww. obiektach części noclegowej i mieszkaniowej;

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

4) Kształtowanie architektury obiektów na następujących zasadach:

a) wysokość budynku nie może przekroczyć 7 metrów od strony przystokowej,

b) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. 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 realizacji innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

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

5) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
6) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej.

12. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: **3.U.7 – pow. 0,06 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - mieszkalnictwo;
3) Zakaz lokalizacji nowych budynków;
4) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejącego budynku oraz jego nadbudowę wynikającą wyłącznie ze zmiany konstrukcji dachu, na następujących zasadach:
a) rozbudowa budynku nie może przekroczyć 10% istniejącej powierzchni zabudowy,
b) zwiększenie wysokości budynku w wyniku nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu nie może przekroczyć 1 metra,
c) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 15^0 – 40^0. 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 realizacji 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. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,
e) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,
f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień;
5) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
6) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

13. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: **3.U.8 – pow. 0,52 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z handlem, gastronomią oraz usługi hotelarskie na nie więcej niż 50 miejsc noclegowych;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - urządzenia związane z obsługą rekreacji;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 45% powierzchni terenu;
5) Realizacja obiektów kubaturowych na następujących zasadach:
a) wysokość budynku nie może przekroczyć 14 metrów,
b) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0. 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 realizacji 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. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,
e) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
6) W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady obsługi:
a) w wypadku lokalizacji usługi komercyjnych związanych z handlem lub gastronomią zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe 50 m^2 powierzchni usługowej,
b) w wypadku lokalizacji na działce budynku usług hotelarskich zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe;
7) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

14. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: **3.U.9 – pow. 0,73 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z obsługą trasy komunikacyjnej realizowane jako motel na nie więcej niż 45 miejsc noclegowych lub w wypadku rezygnacji z lokalizacji motelu - stacja paliw;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi handlu;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu, w tym min. 20% dla zieleni drzewiasto - krzewiastej;
5) Kształtowanie architektury motelu na następujących zasadach:
a) kubatura nadziemna budynku do 2000 m^3,
b) wysokość budynku nie może przekroczyć 12 metrów,
c) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 40^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,
d) 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,
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) obowiązuje dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki,
g) zakaz stosowania na elewacjach budynków powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji z wyłączeniem dachów oraz parteru budynku,
h) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
6) Stacja paliw płynnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, realizowana na następujących zasadach:
a) realizacja zbiorników na paliwo jako podziemnych, z monitoringiem wczesnego ostrzegania o zagrożeniu,
b) możliwość lokalizacji punktu tankowania gazu płynnego propan – butan,
c) stosowanie szczelnych nawierzchni w rejonie dystrybucji i spustu paliw z zastosowaniem materiałów niepalnych, nienasiąkliwych i łatwo zmywalnych,
d) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych dla lokalizacji zaplecza socjalno – biurowego z częścią handlową,
e) w zakresie kształtowania architektury obiektów wymienionych w lit. d obowiązuje:
- realizacja budynków jako wolnostojących, przy czym wysokość budynków nie może przekroczyć w najwyższym punkcie budynku 10 metrów,
- stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 20^0 – 45^0 z dopuszczeniem płaskich stropodachów oraz innych form przekryć z wyjątkiem łukowych,
- zakaz stosowania agresywnej kolorystyki i intensywnych kolorów na całych powierzchniach elewacji. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych. Dopuszcza się stosowanie intensywnych kolorów jako pojedynczych akcentów kolorystycznych;
7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
8) Zapewnienie nie mniej niż 2 mp/100 m^2 pow. użytkowej obiektów;
9) Dostęp do terenu z istniejącej drogi publicznej, poprzez zjazd lokalizowany na zasadach zarządzającego drogą.

15. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: **3.U. 10 – pow. 1,46 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane ze sportem i rekreacją;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi gastronomiczne, usługi hotelarskie na nie więcej niż 50 miejsc noclegowych;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejącego budynku oraz jego nadbudowę wynikającą wyłącznie ze zmiany konstrukcji dachu, na następujących zasadach:

a) rozbudowa budynku nie może przekroczyć 50% istniejącej powierzchni zabudowy,

b) zwiększenie wysokości budynku w wyniku nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu nie może przekroczyć 1 metra,

c) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie:

- płaskich stropodachów, pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych, tarasów widokowych,
- innych form przekryć, stanowiących kontynuacje zastosowanych w budynku rozwiązań,

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 ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

e) w wypadku rozbudowy budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie,

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

6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

7) Zapewnienie nie mniej niż 2 mp/100 m^2 pow. użytkowej obiektów;

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

16. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: **3.U.11 – pow. 4,41 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – usługi sportowo - rekreacyjne realizowane jako AQUAPARK z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz związanymi z jego obsługą, w tym usługi hotelarskie i usługi handlu. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym dolna stacja kolei gondolowej z obiektami towarzyszącymi oraz obiekty związane z kulturą i rozrywką;

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

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

4) Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcjonowaniem AQUAPARK-u typu:

a) kąpielisko rekreacyjne z basenami otwartymi i krytymi,

b) zespół rehabilitacyjny z gabinetami lekarskimi,

c) ośrodek „SPA”, fitness club, w tym siłownia z zapleczem sanitarnym,

d) kasyno, obiekty klubowe, sala konferencyjna,

e) część hotelowa na nie więcej niż 300 miejsc noclegowych,

f) część handlowa i gastronomiczna,

g) park rozrywki z funkcjami towarzyszącymi, w tym ogród botaniczny, ścianka wspinaczkowa i zabawy z grawitacją;

5) Dopuszcza się realizację budynków jako wolnostojących lub połączenie ich w zespoły funkcjonalne, a także realizację obiektu jako jednego zespołu łączącego poszczególne funkcje;

6) W zakresie kształtowania architektury, obowiązuje:

a) połączenie budynków w zespoły funkcjonalne oraz rozczłonkowanie brył i zróżnicowanie ich wysokości,

b) wysokość obiektów nie może przekroczyć 17 metrów od strony przystokowej, za wyjątkiem części obiektu w której zlokalizowana jest zjeżdżalnia do basenu oraz część wspinaczkowa i przeznaczona do zabaw z grawitacją,

c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $10^0 – 40^0$. Dopuszcza się stosowanie innych form przekrycia oraz płaskie stropodachy, pełniące funkcję terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych oraz tarasów widokowych,

d) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów, za wyjątkiem ich części pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnych, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: grafitowy, czarny matowy;

7) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, w tym pól do gier sportowych, placów zabaw dla dzieci, miejsc do odpoczynku oraz miejsc do grillowania i na ognisko, obiektów architektury parkowej;

8) Zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych;

9) Dostęp do terenów z ustalonej w planie drogi publicznej, poprzez ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu;

10) Zapewnienie nie mniej niż 400 miejsc postojowych. Dopuszcza się realizacje parkingów wielopoziomowych, w tym podziemnych. W wypadku parkingów nadziemnych dopuszcza się trawiaste powierzchnie placów postojowych z uszczelnieniem podłoża.

17. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem **3.U.12 – pow. 0,36 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi komercyjne związane z gastronomią, handlem oraz obsługą komunikacji (stacja kontroli pojazdów, serwis ogumienia i myjnia);
b) mieszkania realizowane w budynkach usługowych. Zakaz lokalizacji w budynku usługowym więcej niż czterech lokali mieszkalnych;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi hotelarskie i związane z drobną wytwórczością;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 15% powierzchni terenu;
5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz w wypadku rozbiórki istniejących budynków realizację nowych, na następujących zasadach:
a) lokalizacja budynków w zabudowie zwartej, z dopuszczeniem ich lokalizacji w granicy działki,
b) wysokość budynku nie może przekroczyć 14 metrów,
c) w wypadku rozbudowy budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie,
d) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
e) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. 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 realizacji innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
f) przy rozbudowie budynków, dopuszcza się inne niż w lit. e.) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań,
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. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,
h) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
6) Zapewnienie nie mniej niż 20 miejsc postojowych;
7) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

18. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: **3.U.13 – pow. 1,11 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne (motel lub zajazd na nie więcej niż 30 miejsc noclegowych, usługi handlu);
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – urządzenia rekreacyjno – sportowe typu; pola do gier sportowych, boiska trawiaste, place zabaw dla dzieci, urządzone miejsca na ognisko, obiekty malej architektury;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
5) Realizacja obiektów kubaturowych na następujących zasadach:
a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,
b) wysokość budynku nie może przekroczyć 12 metrów od strony przystokowej,
c) kubatura nadziemna budynku do 2500 m^3,
d) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
e) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 40^0$. 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 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 stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, ciemnozielony, grafitowy, czarny matowy;

6) Zapewnienie nie mniej niż 20 miejsc postojowych;

7) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej.

§ 15. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny usług oświaty, oznaczone symbolem **3.UPo.1 – pow. 1,63 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne w tym: basen kryty, hala sportowa, pola do gier sportowych, place zabaw dla dzieci;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;

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

5) Dopuszcza się lokalizację hali sportowej i basenu realizowanych jako budynki wolnostojące, połączone lub dobudowane do istniejącego budynku szkoły;

6) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejącego budynku oświaty oraz budowę nowych budynków na następujących zasadach:

a) dopuszcza się budowę hali sportowej i krytego basenu na następujących zasadach;

- realizacja nowych budynków jako dobudowanych do budynku szkoły, lub jako budynków wolnostojących z możliwością ich połączenia w jeden zespół oraz ich połączenia z budynkiem szkoły przewiązkami,

- wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej,

- stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów, pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych oraz innych form przekryć w tym łukowych,

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

b) przy rozbudowie budynku szkoły, nie obejmującej obiektów wymienionych w lit. a), rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań,

c) przy rozbudowie budynku szkoły, nie obejmującej obiektów wymienionych w lit. a), obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku,

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

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

8) Zapewnienie miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 20;

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

2. Tereny zabudowy sakralnej, oznaczone symbolem **3.UPr.1 – pow. 0,07 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa związana z kultem religijnym;

2) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejącego obiektu. Zakaz lokalizacji nowych budynków oraz nadbudowy i rozbudowy istniejącego;

3) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

4) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej.

Rozdział 4.
Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 16. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy głównej, oznaczone symbolem **3.KDG.1 – pow. 4,96 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny istniejącej drogi publicznej klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej jednak niż 25 metrów i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7 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 – droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem **3.KDG.2 – pow. 1,70 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny drogi publicznej klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających dostosowanych do istniejącej zabudowy, jednak nie mniejszej niż 20 metrów, i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7 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.

3. Tereny komunikacji – droga publiczna (gminna) klasy lokalnej, oznaczone symbolem **3.KDL.1 – pow. 1,54 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.

4. Tereny komunikacji – drogi publiczne (gminne) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **3.KDD.1 – pow. 0,36 ha, 3.KDD.2 – pow. 0,98 ha, 3.KDD.3 – pow. 1,32 ha, 3.KDD.4 – pow. 0,48 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszej niż 10 m, a w wypadku drogi 3.KDD.1 nie mniejszej niż 8,00, 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) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Tereny komunikacji – droga publiczna (gminna) klasy dojazdowej, oznaczona symbolem **3.KDD.5 – pow. 1,41 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszej niż 12 m i jej 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) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Lokalizacja placu do zawracania na zakończeniu drogi.

6. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **3.KDW.1 – pow. 0,33 ha, 3.KDW.2 – pow. 0,40 ha, 3.KDW.4 – pow. 0,20 ha, 3.KDW.5 – pow. 0,21 ha, 3.KDW.7 – pow. 0,21 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i ich elementów, takich jak:

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

b) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;

2) Lokalizacja placów do zawracania na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami 3.KDW.2, 3.KDW.3, 3.KDW.4, 3.KDW.5 i 3.KDW.7.

7. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **3.KDW.3 – pow. 0,14 ha, 3.KDW.6 – pow. 0,17 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi wewnętrznej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających , nie mniejszej niż 6 m i jej elementów, takich jak:

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

b) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;

2) Lokalizacja placu do zawracania na zakończeniu drogi.

8. Tereny komunikacji oznaczone symbolami: **3.KX.1 – pow. 0,09 ha, 3.KX.2 – pow. 0,09 ha, 3.KX.3 – pow. 0,16 ha, 3.KX.4 – pow. 0,03 ha, 3.KX.5 – pow. 0,06 ha, 3.KX.6 – pow. 0,08 ha, 3.KX.7 – pow. 0,05 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo – jezdne o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej niż 5 metrów;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej.

§ 17. USTALENIA DLA TERENÓW PARKINGÓW

1. Tereny komunikacji oznaczone symbolami: **3.KS.1 – pow. 0,96 ha, 3.KS.2 – pow. 1,09 ha, 3.KS.3 – pow. 0,23 ha, 3.KS.4 – pow. 0,81 ha, 3.KS.5 – pow. 0,29 ha, 3.KS.6 – pow. 0,68 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenów – parkingi, place postojowe;

2) Wkomponowanie parkingów w zieleń drzewiasto – krzewiastą przy uwzględnieniu lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów przeznaczonych do zabudowy oraz terenów o funkcji sportowo - rekreacyjnej. Zapewnienie powierzchni terenów zieleni izolacyjnej na nie mniej niż 20% powierzchni każdego z wydzielonych terenów;

3) Zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem: 3.KS.4 w którym dopuszcza się lokalizację jednego parterowego budynku socjalno – administracyjnego związanego z obsługą parkingu, w którym znajdują się co najmniej sanitariaty i pomieszczenia dla jego dozoru, realizowanego na następujących zasadach:

a) kubatura budynku do 250 m^3,

b) wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości 5 metrów od strony przystokowej,

c) stosowanie dachów jako symetrycznych dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20^0 do 40^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

4) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

5) Dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem: 3.KS.4 regulację potoku Słotwinka na zasadach określonych przez zarządzającego ciekiem, z uwzględnieniem zachowania i uzupełnienia obudowy biologicznej na wskazanych przez zarządzającego ciekiem odcinkach;

6) Wjazd i wyjazd z terenu parkingów na wyznaczone na rysunku planu drogi publiczne i wewnętrzne.

9. Tereny komunikacji - oznaczone symbolami: **3.K/KS.1 – pow. 0,17 ha i 3.K/KS.2 – pow. 0,68 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – wlot drogi publicznej klasy nie niższej niż zbiorcza do tunelu relacji Krynica (Słotwiny) – Krynica (Czarny Potok) oraz jej powiązania z drogami publicznymi;

2) Teren nie wykorzystany dla lokalizacji wlotu do tunelu przeznacza się pod parkingi i miejsca postojowe;

3) Do czasu realizacji tunelu tereny przeznacza się dla lokalizacji parkingów i zieleni.

Rozdział 5.
Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 18. USTALENIA DLA TERENÓW ENERGETYKI

1. Tereny elektroenergetyki oznaczone symbolem **3.E.1 – pow. 0,29 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę stacji rozdzielczej średnich napięć (ŚR) „Słotwiny” 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.

2. Tereny elektroenergetyki oznaczone symbolem **3.E.2 – pow. 0,01 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się odbudowę, przebudowę lub rozbudowę obiektów i urządzeń stacji trafo na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2) Dojazd z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

3. Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem **3.IT.1 – pow. 0,20 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz stosownie do potrzeb realizację nowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym kotłowni i maszynowni, służących obsłudze terenów oznaczonych symbolem 3.U.10 (kryte lodowisko), na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2) Dojazd z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

§ 19. USTALENIA DLA TERENÓW GOSPODARKI WODNEJ

1. Tereny urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę dla celów sztucznego śnieżenia tras narciarskich, oznaczone symbolem **3.WZn.1 – pow. 0,21 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących zbiorników związanych z gromadzeniem wody do naśnieżania tras narciarskich oraz budowę nowych;
2) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, związanych z funkcjonowaniem zbiorników.

Rozdział 6.
Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 20. 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, MW/Uh, MN, MNw, MN/U, U/M, M/U, MN/MP, US, U, Uz i Uh.

2. **10%** dla terenów pozostałych.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

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

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 oraz z 2012 r. poz. 567.
2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951.

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Półchłopek

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXII.193.2012
Rady Miejskiej w Krynicy Zdroju
z dnia 7 listopada 2012 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY - ZDROJU, O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLENIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Uzdrowisko Krynica - Zdrój, OBSZAR 3 – SŁOTWINY"

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 3 – SŁOTWINY" w dniach od 2 kwietnia 2012 r. do 8 maja 2012 r., w dniach od 25 czerwca 2012 r. do 24 lipca 2012 r. oraz w dniach od 4 września 2012 r. do 2 października 2012 r.

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

Uwaga nr 2 dotycząca uwzględnienia w planie dla działek nr 119/3, 131/1, 133/3, 130 zamierzeń inwestycyjnych związanych z rozbudową budynku mieszkalno – usługowego zlokalizowanego w terenie 3.MW.1. Wnosi się o dopuszczenie rozbudowy istniejącego budynku na następujących zasadach:

- rozbudowa budynku nie może przekroczyć 10% istniejącej pow. zabudowy;
- zachowanie pow. biologicznie czynnej na nie mniej niż 25% pow. działki budowlanej, z dopuszczeniem utwardzenia terenu płytami ażurowymi;
- 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;
- dopuszcza się lokalizację parterowych bud. gosp. o kubaturze nadziemnej do 100 m^3 i pow. zabudowy do 35 m^2, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do bud. mieszkalnych. Wysokość nie może przekroczyć 3 m;
- zakaz lokalizacji usług innych niż: gastronomii, handlu, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, edukacji i kultury, pokoi pod wynajem do 20 miejsc noclegowych.

Uwagi w części nie uwzględniono . Działki nr 119/3, 131/1, 133/3, 130 są w chwili obecnej, zgodnie z inwentaryzacją wykonaną w terenie na etapie opracowania projektu planu, zabudowane w przeważającej części swojej powierzchni: dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z wbudowanymi usługami, oraz pięciokondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym. Nie jest natomiast możliwe zwiększenie intensywności zabudowy na ww. działkach poprzez lokalizację nowych budynków gospodarczych oraz dopuszczenie realizacji otwarć dachowych w poddaszu lub realizacji pokoi na wynajem do 20 miejsc noclegowych. Intensyfikacja zabudowy na tak małym terenie (0,16 ha) położonym w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych, w miejscowości o funkcji uzdrowiskowej, sprzeczna jest z przepisami art.1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ww. art.1 ust.2 w planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz potrzeby interesu publicznego. W bezpośrednim sąsiedztwie wymienionych w treści uwagi działek zlokalizowane są obiekty zabytkowe, posiadające karty adresowe w zasobach WKZ, wskazane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym zagospodarowanie działek wymienionych w treści uwagi, w tym lokalizacja nowych budynków, a zwłaszcza budynków gospodarczych musi uwzględniać ochronę walorów kulturowych sąsiednich terenów. Ponadto, dopuszczenie w terenie 3.MW.1 o powierzchni zaledwie 16 arów i dużej intensywności zabudowy proponowanych w treści uwagi budynków gospodarczych oraz dodatkowych 20 miejsc noclegowych, nie pozwoli na zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych, w związku z możliwością lokalizacji w parterach budynków funkcji usługowych.

Uwaga jest bezprzedmiotowa w części dotyczącej określenia powierzchni rozbudowy oraz doprecyzowania zakresu usług dopuszczonych planem, gdyż zgodnie z zapisami planu istnieje możliwość rozbudowy przedmiotowych budynków, przy zachowaniu wymaganych parametrów dotyczących maksymalnej powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenów biologicznie czynnych. Ponadto, w planie dopuszczono zmianę

przeznaczenia lokali w parterach istniejących budynków na cele usługowe, a zatem istnieje możliwość realizacji szerokiego spektrum usług, bez konieczności uściślania ich zakresu.

Uwaga nr 4 dotycząca przeznaczenia działki nr 61/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi komercyjne.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka obejmująca w części grunty leśne, położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie urządzeń związanych z rozwojem sportów zimowych (w oparciu o opracowania programowo - przestrzenne). Tereny położone w ww. strefie w większości obejmują tereny rolno – leśno - zadrzewieniowe 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 w sąsiedztwie ww. działki. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów budowlanych, zwłaszcza, iż w zapisach studium teren ten podlega wyłączeniu z zabudowy z uwagi na ochronę spójności przyrodniczej obszaru – Obszar NATURA 2000 oraz jego wyjątkowe walory krajobrazowe. Włączenie analizowanej działki, która w części stanowi grunt leśny zgodnie z aktualną klasyfikacją gruntów oraz obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy, wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie całego analizowanego terenu w Obszarze NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka.

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 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 dotycząca przeznaczenia działki nr 117 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka położona jest 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 istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. działki. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów budowlanych, zwłaszcza, iż w zapisach studium teren ten podlega wyłączeniu z zabudowy z uwagi na ochronę spójności przyrodniczej obszaru – Obszar NATURA 2000 oraz jego wyjątkowe walory krajobrazowe. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie całego analizowanego terenu w Obszarze NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka.

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 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 6 dotycząca przeznaczenia działki nr 116 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka położona jest 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 istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. działki. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów budowlanych, zwłaszcza, iż w zapisach studium teren ten podlega wyłączeniu z zabudowy z uwagi na ochronę spójności przyrodniczej obszaru – Obszar NATURA 2000 oraz jego wyjątkowe walory krajobrazowe. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie całego analizowanego terenu w Obszarze NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka.

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 7 dotyczy działki nr 33 zwiększenia powierzchni terenu 3.U.7 od strony ul. Słowińskiej, gdyż część budynku zlokalizowana jest poza wyznaczonym w planie terenem 3.U.7. Postuluje się dodanie w §5. pkt.5, ppkt. 1a, zapisu o treści: „nie dotyczy obszaru 3.U.7" oraz w §5. pkt.5, ppkt.3 zapisu o treści: „zasięg strefy nie obejmuje obszaru 3.U.7. Zapisy dotychczasowe dotyczące 6 metrowej odległości budynków od krawędzi jezdni oraz 10 metrowej szerokości strefy ekologicznej potoku licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej, uniemożliwiają rozbudowę i przebudowy istniejącego budynku.

Uwagę uwzględniono częściowo . Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi tekstu planu dla terenu 3.U.7 dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejącego budynku oraz jego nadbudowę wynikającą wyłącznie ze zmiany konstrukcji dachu, w tym rozbudowę budynku, która nie może przekroczyć 10% istniejącej powierzchni zabudowy. Nie ma natomiast możliwości zwiększenia powierzchni terenu 3.U.7 od strony ul. Słotwińskiej, gdyż zgodnie z rysunkiem planu i inwentaryzacją sporządzoną w trakcie prac nad planem, istniejący budynek przylega bezpośrednio do linii rozgraniczającej ul. Słotwińskiej. Od strony południowej natomiast przedmiotowa działka przylega bezpośrednio do potoku Słotwińskiego, dla ochrony którego winna być utrzymana minimalna szerokość strefy ekologicznej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma możliwości odstąpienia od ustalonej w planie zasady lokalizacji budynków podlegających odbudowie lub rozbudowie w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych, jak również ograniczenia minimalnej szerokości strefy ekologicznej potoku wynoszącej 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej. Zgodnie z istniejącym stanem faktycznym w terenie nie ma możliwości rozbudowy przedmiotowego budynku bez ingerencji inwestycji w pas drogi gminnej lub w koryto potoku. Możliwa jest natomiast rozbudowa istniejącego budynku w kierunku wschodnim lub zachodnim na przedmiotowej działce. W związku jednak z możliwością powstania na etapie realizacji planu wątpliwości w interpretacji zapisu zawartego w §5. pkt.5, ppkt.3, doprecyzowano jego brzmienie tak, aby nie był on sprzeczny z zawartym w ustaleniach szczegółowych dopuszczeniem przebudowy istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej.

Uwaga nr 10 dotycząca przeznaczenia działki nr 42 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednocześnie autorka uwagi sprzeciwia się przeznaczeniu działki pod usługi związane z obsługą sportów zimowych.

Uwagi nie uwzględniono . Działka nr 42 położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie urządzeń związanych z rozwojem sportów zimowych (w oparciu o opracowania programowo - przestrzenne). Tereny położone w ww. strefie w większości obejmują tereny rolno – leśno - zadrzewieniowe 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 zwiększenie intensywności zabudowy na już tak intensywnie zabudowanym obszarze (analizowana działka oraz zabudowane działki sąsiednie mają powierzchnię od 350 m2 do 632 m2). Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwłaszcza, iż w zapisach studium teren ten podlega wyłączeniu z intensywnej zabudowy z uwagi na ochronę spójności przyrodniczej obszaru – Obszar NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka oraz jego wyjątkowe walory krajobrazowe. Wyłączenie natomiast działki z terenów przeznaczonych dla sportu i rekreacji z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, w tym związanymi z obsługą sportów zimowych sprzeczne jest z ustaleniami obowiązującego i będącego w trakcie realizacji planu miejscowego Krynica - Słotwiny, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r., w którym ww. działka również przeznaczona była dla ww. funkcji. Należy zaznaczyć, że przeznaczenie to zgodne jest również z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, gdyż analizowany obszar zawiera się w wyznaczonej w ww. dokumencie planistycznym, strefie urządzeń związanych z rozwojem sportów zimowych (w oparciu o opracowania programowo - przestrzenne). W sytuacji nie uwzględnienia w nowym planie dotychczasowego przeznaczenia terenów, czyli np.: zmiany przeznaczenia działek z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny rolne z zakazem zabudowy, właściciel nieruchomości może zwrócić się do Gminy z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wypadku sprzedaży przedmiotowej działki w okresie 5-ciu lat od uchwalenia planu i Burmistrz Miasta Krynica – Zdrój będzie zobligowany wypłacić odszkodowanie. Tym samym słusznym i zgodnym z przepisami obowiązującego prawa rozwiązaniem jest pozostawienie działki nr 42 w terenie o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem określonym dla nich w obowiązującym planie miejscowym Krynica – Słotwiny, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r.

Uwaga nr 11 dotycząca przeznaczenia działki nr 27 i zlokalizowanego na niej budynku gospodarczego pod usługi gastronomiczne i turystyczne.

Uwagi nie uwzględniono . Działka nr 27 jest położona w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie urządzeń związanych z rozwojem sportów zimowych (w oparciu o opracowania programowo - przestrzenne). Tereny położone w ww. strefie w większości obejmują tereny rolno – leśno - zadrzewieniowe 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. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów budowlanych, zwłaszcza, iż w zapisach studium teren ten podlega wyłączeniu z zabudowy z uwagi na ochronę spójności przyrodniczej obszaru – Obszar NATURA 2000 oraz jego wyjątkowe walory krajobrazowe. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie całego analizowanego terenu w Obszarze NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka.

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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 13 dotyczy poszerzenia zapisu 3.U.13 dla działki nr 168 położnej w Krynicy – Zdroju, przy ul. Sądeckiej o usługi handlu i sformułowanie przeznaczenia jako: „usługi komercyjne – przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne związane z handlem". W planie przedmiotowa działka przeznaczona jest pod usługi komercyjne (motel lub zajazd na nie więcej niż 30 miejsc noclegowych), bez możliwości realizacji usług handlu. Autorzy uwagi zaznaczają, iż w części opisowej planu dopuszczone zostały usługi komercyjne służące zaspokajaniu potrzeb ludności lokalnej, m.in. usługi handlu o powierzchni nie większej niż 2000 m^2 oraz że położenie działki w strefie ochrony uzdrowiskowej C umożliwia poszerzenie funkcji o usługi komercyjne - usługi handlu. Ponadto, autorzy uwagi wnoszą o dokonanie korekty przebiegu projektowanej drogi oznaczonej symbolem 3.KDD.5, polegającej na przesunięciu przedmiotowej drogi do granicy z działką nr 168. Obecny przebieg drogi utrudnia jej wykonanie w terenie.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej wprowadzenia korekty lokalizacji drogi 3.KDD.5 w taki sposób, aby przebiegała ona w sąsiedztwie terenu 3.U.13, bezpośrednio przy granicy działki 168, z uwagi na fakt, iż proponowany w planie obecny przebieg drogi dostosowano do konfiguracji terenu, w sposób optymalny wykorzystując istniejące ukształtowanie terenu.

Uwaga nr 14 dotyczy sprzeciwu wobec lokalizacji drogi na działce nr 29/1.

Uwaga jest bezzasadna, ponieważ w granicach działki ewidencyjnej 29/1, obręb ewidencyjny Słotwiny na rysunku projektu planu nie znajduje się teren przeznaczony pod drogę.

Uwaga nr 15 dotyczy przeznaczenia działki nr 38 (na mapie działka ewidencyjna nr 38/1 i część działki 38/4) pod teren budowlany.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej wschodniego fragmentu działki nr 38/4. Działki nr 38/1 i 38/4 są położone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie urządzeń związanych z rozwojem sportów zimowych (w oparciu o opracowania programowo - przestrzenne). Tereny położone w ww. strefie w większości obejmują tereny rolno – leśno - zadrzewieniowe 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. Przeznaczenia działki nr 38/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dokonano z uwagi na konieczność uwzględnienia ustaleń obowiązującego i będącego w trakcie realizacji planu miejscowego Krynica - Słotwiny, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r., w którym w tej części przeznaczona była pod tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Należy zaznaczyć, że plan obowiązujący Krynica – Słotwiny został opracowany przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła obowiązek zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium. W sytuacji nie uwzględnienia w nowym planie dotychczasowego przeznaczenia terenów, czyli np.: zmiany przeznaczenia działek z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny rolne z zakazem zabudowy, właściciel nieruchomości może zwrócić się do Gminy z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, w wypadku sprzedaży przedmiotowej działki w okresie 5-ciu lat od uchwalenia planu i Burmistrz Miasta Krynica – Zdrój będzie zobligowany wypłacić odszkodowanie. Tym samym słusznym i zgodnym z przepisami obowiązującego prawa rozwiązaniem jest pozostawienie działki nr 38/1 w terenie o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem określonym dla nich w obowiązującym planie miejscowym Krynica – Słotwiny, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r.

Uwaga nr 16 dotyczy działek nr 31/1, 31/2, 33/3 stanowiących łącznie gospodarstwo rolne, przez środek którego przechodzi projektowana w planie droga gminna o symbolu 3.KDD.5 o szerokości 12 metrów. Droga ta dzieli działkę nr 31/3 na dwie części o różnym przeznaczeniu: zabudowa jednorodzinna oraz tereny rolne. W podobny sposób dzieli działkę nr 33/2, wydzielając obszar przeznaczony do zabudowy (teren o symbolu 3.MN/MP.1) o powierzchni nie spełniającej w rzeczywistości parametrów działki budowlanej w świetle szczegółowych zapisów planu, czyli konieczności zachowania określonej w planie powierzchni terenów biologicznie czynnych, minimalnej powierzchni działki i zachowania odległości od drogi publicznej. Autorzy uwagi poddają w wątpliwość lokalizację w bliskim sąsiedztwie przedmiotowych działek terenu oznaczonego symbolem 3.Uh.4,

z uwagi na obszar Natura 2000. Wnoszą również o przedłużenie drogi 3.KDW.6 jako dojazdu do terenu 3.Uh.4., tak aby połączona była z planowaną drogą 3.KDD.5. Zaznaczają również, iż proponowana droga 3.KDW.6 biegnie wzdłuż granicy terenu Natura 2000, natomiast droga 3.KDD.5 jest już w tym obszarze. Poza rezygnacją z projektowanej drogi 3.KDD.5 wnoszą o ustalenie jednolitego przeznaczenia dla działek 31/2 i 31/3 oraz utrzymanie dla działki 31/3 charakteru gospodarstwa rolnego.

Uwaga w części dotyczącej ustalenia jednolitego przeznaczenia dla działek 31/2 i 31/3 oraz utrzymania dla działki 31/3 charakteru gospodarstwa rolnego jest bezzasadna, ponieważ przeznaczenie działek nr 31/1, 31/3, 32, 33 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej, oznaczone symbolem 3.MN/MP.1 nie stoi w sprzeczności z możliwością użytkowania nieruchomości w sposób dotychczasowy, czyli jako gospodarstwa rolnego.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich dotychczasowego wykorzystania. Niemniej jednak w planie wprowadzono zapis w brzmieniu: „Do czasu realizacji obiektów związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym niniejszym planem, dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących obiektów gospodarstwa rolnego”

Działki nr 31/1, 32, 33 oraz południowa część działki nr 31/3 położone są 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 istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy. Przeznaczenia części ww. działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową dokonano z uwagi na konieczność uwzględnienia ustaleń obowiązującego i będącego w trakcie realizacji planu miejscowego Krynica - Słotwiny, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r., w którym przeznaczona była pod tereny budownictwa pensjonatowego lub mieszkaniowego jednorodzinnego. Należy zaznaczyć, że plan obowiązujący Krynica – Słotwiny został opracowany przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła obowiązek zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium. W sytuacji nie uwzględnienia w nowym planie dotychczasowego przeznaczenia terenów, czyli np.: zmiany przeznaczenia działek z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej na tereny zabudowy zagrodowej, właściciel nieruchomości może zwrócić się do Gminy z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wypadku sprzedaży przedmiotowych działek w okresie 5-ciu lat od uchwalenia planu i Burmistrz Miasta Krynica – Zdrój będzie zobligowany wypłacić odszkodowanie. Tym samym słusznym i zgodnym z przepisami obowiązującego prawa rozwiązaniem jest pozostawienie przedmiotowych działek w terenach o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem określonym dla nich w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r.

Uwaga nr 19 dotycząca działek nr 97, 98, 101, 102, 103, 105, w części dotyczącej usunięcia § 5 pkt. 1 (zabudowa śródmiejska) dla terenu oznaczonego symbolem 3.M/U.3 (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20). Zdaniem autorów uwagi możliwość realizacji obiektu w terenie 3.M/U.3 (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20) na podstawie obecnych zapisów planu może spowodować całkowite zacienienie i pozbawienie światła oraz zieleni w mieszkaniach stanowiących własność wnoszących uwagę (budynek przy ul. Piłsudskiego 41, mieszkania 84 i 86). Położenie analizowanego terenu, w terenie zabudowy śródmiejskiej pozwala na zmniejszenie o połowę typowych odległości nowych budynków od okien istniejącego budynku i realizację czteropiętrowego budynku w odległości już 10 metrów.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej wyłączenia z obszaru zabudowy śródmiejskiej działek 98, 101, 102, 103, 105, z uwagi na fakt, iż teren ten położony jest przy głównej ulicy miasta i stanowi faktycznie obszar śródmieścia Krynicy - Zdroju. Uwaga dotycząca przesłaniania i zacieniania istniejących budynków przez

nowoprojektowane budynki jest bezzasadna ponieważ ww. kwestie regulują przepisy odrębne na etapie sporządzania projektu budowlanego i uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę. Projekt planu ustala, iż wysokość nowych budynków nie może przekroczyć wysokości 18 metrów, nie przesądzając jednocześnie o jej realizacji oraz o tym, że będzie ona jednakowa na całym budynku.

Uwagi nr: 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 41, obejmujące działki nr: 97, 98, 101, 102, 103, 105, dotyczące doprecyzowania szczegółowych zapisów tekstu planu dla terenu oznaczonego symbolem 3.M/U.3 (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20):

- określenia proporcji ilości mieszkań do lokali usługowych w taki sposób, aby ograniczyć możliwość realizacji tylko i wyłącznie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym na rzecz potrzebnych miejsc garażowych i lokali usługowych;
- precyzyjne określenie w tekście planu i wyznaczenie na rysunku planu przejścia pomiędzy ul. Dąbrowskiego a ul. Piłsudskiego, zgodnie z obwiązującym stanem faktycznym;
- ograniczenie wysokości nowych budynków poprzez następujący zapis: „od strony działek nr 157, 160 zabudowa kaskadowa (stopniowana) nie powodująca zaciemnienia lub przesłonienia począwszy od drugiej kondygnacji" ewentualnie „maksymalnie począwszy od 9 metrów do 15 metrów" w celu ograniczenia zaciemnienia i całkowitego przesłonięcia okien lokali położonych na niższych piętrach budynku przy ul. Piłsudskiego 41;
- zwiększenie ilości miejsc do parkowania w terenie 3.M/U.3 (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20), czyli zmiany w pkt. 9 lit. a oraz lit. b, w następujący sposób: „zapewnienie nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych" oraz „zapewnienie nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jedno mieszkanie w budynkach mieszkalno –usługowych."

Ponadto autorzy uwagi wnoszą o wyjaśnienie na sesji Rady Miejskiej Krynicy- Zdroju następujących wątpliwości:

- czy zapewniona zostanie komunikacja – przejście pomiędzy ul. Dąbrowskiego a ul. Piłsudskiego w obecnie istniejącej formie;
- czy wprowadzenie ustaleń planu nie spowoduje paraliżu komunikacyjnego w tej części ul. Piłsudskiego – wjazd do dużego budynku bez wystarczającej ilości miejsce parkingowych może uniemożliwić wjazd dla wozów strażackich;
- w pierwotnym zamierzeniu plan miał zapewnić w miejscu projektowanego terenu 3.M/U.3 (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20) realizację wielopoziomowego garażu, z uwagi na brak miejsc parkingowych w tej części Krynicy, a ilość miejsc postojowych, które ma zapewnić właściciel nowego budynku nie jest wystarczająca nawet dla tego budynku;
- nastąpiła całkowita zmiana koncepcji w odniesieniu do tego, iż inwestor, który wcześniej wybudował budynek przy ul. Piłsudskiego 41 wybuduje obok garaż, natomiast zgodnie z ustaleniami planu inwestor może budować kolejne mieszkania bez zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych, co spowoduje zwiększenie zatłoczenia. Wnosi się o przedyskutowanie ww. kwestii na sesji Rady Miejskiej przy uczestnictwie zainteresowanych mieszkańców celem wyjaśnienia zaistniałych wątpliwości.

Uwaga jest bezzasadna w części dotyczącej:

- określenia proporcji ilości mieszkań do lokali usługowych oraz zwiększenia ilości miejsc do parkowania, które ustalono w projekcie planu na nie mniej niż 2 miejsca postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jedno mieszkanie w budynkach mieszkalno – usługowych, z uwagi na fakt, iż po drugim wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego oraz zmianę kwalifikacji terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej i usług na teren usług hotelarskich, w tekście planu zamieszczono ustalenie o obowiązku zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na cztery miejsca noclegowe, poprzez obowiązek realizacji co najmniej 2 kondygnacji parkingów nadziemnych;
- wyznaczenia na rysunku planu przejścia pomiędzy ul. Dąbrowskiego a ul. Piłsudskiego zgodnie z obwiązującym stanem faktycznym, z uwagi na fakt, iż środkowa część działki nr 97 została przeznaczona w projektowanym planie, w miejscu istniejącego ciągu pieszego pod tereny komunikacji – drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 3.KDD.4. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenie ww. drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 metrów, lokalizowana będzie: jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m, chodniki oraz obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

- paraliżu komunikacyjnego w tej części ul. Piłsudskiego wynikającego z wjazdu na teren 3.M/U.3 (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20). W ustaleniach planu dla omawianego terenu znajduje się zapis dotyczący jego obsługi komunikacyjnej, ustalający dostęp do ww. terenu z drogi 3.KDD.4 a nie z ulicy Piłsudskiego oznaczonej symbolem 3.KDG.2;

- ograniczenia wysokości nowych budynków poprzez następujący zapis: „od strony działek nr 157, 160 zabudowa kaskadowa (stopniowana) nie powodująca zaciemnienia lub przesłonienia począwszy od drugiej kondygnacji" ewentualnie „maksymalnie począwszy od 9 metrów do 15 metrów" w celu ograniczenia zaciemnienia i całkowitego przesłonięcia okien lokali położonych na niższych piętrach budynku przy ul. Piłsudskiego, ponieważ wysokość nowych budynków zgodnie z ustaleniami planu nie może przekroczyć wysokości 18 metrów. Projekt planu nie przesądza o realizacji budynku o ww. wysokości oraz o tym, że będzie ona jednakowa dla całego budynku. Kwestie dotyczące przesłaniania i zacieniania istniejących budynków przez nowoprojektowane budynki regulują przepisy odrębne na etapie sporządzania projektu budowlanego i uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uwaga nr 22 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 60 z terenów lasów – 3.ZL.2 na tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, usługowo - mieszkaniowego i usług komercyjnych.

Uwagi nie uwzględniono . Przedmiotowa działka stanowiąca w części grunt leśny, położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie urządzeń związanych z rozwojem sportów zimowych (w oparciu o opracowania programowo - przestrzenne). Tereny położone w ww. strefie w większości obejmują tereny rolno – leśno - zadrzewieniowe 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 w sąsiedztwie ww. działki. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów budowlanych, zwłaszcza, iż w zapisach studium teren ten podlega wyłączeniu z zabudowy z uwagi na fakt, iż obejmuje on w części grunt leśny wyłączony z zabudowy na podstawie obowiązujących przepisów prawa, ochronę spójności przyrodniczej obszaru – Obszar NATURA 2000 oraz jego wyjątkowe walory krajobrazowe. Włączenie części analizowanej działki nie stanowiącej gruntu leśnego i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium, wyłącznie i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie całego analizowanego terenu w Obszarze NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka.

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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 34 dotyczy przeznaczenia działki nr 38 (na mapie działka ewidencyjna nr 38/1 i część działki 38/4) pod teren budowlany, poszerzając ją w części górnej, ponieważ w części dolnej działka ta ma bardzo małą powierzchnię, a także z jednej strony jest drogą gminną, natomiast z drugiej strony sąsiaduje z rzeką, która podczas deszczu przybiera duże ilości wody, co dyskwalifikuje ją pod zabudowę domu. Do pisma została dołączona mapa z propozycją wyznaczenia działki budowlanej. Ponadto autorzy uwagi informują, że w dniu 20.04.2012 r. złożyli odwołanie w związku z pomyłką numeru działki 38 (w zapisie widniały numery 38/1, 38/2, 38/3) z prośbą o wyznaczenie działki budowlanej.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej wschodniego fragmentu działki nr 38/4.

Działki nr 38/1 i 38/4 są położone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie urządzeń związanych z rozwojem sportów zimowych (w oparciu o opracowania programowo - przestrzenne). Tereny położone w ww. strefie w większości obejmują tereny rolno – leśno - zadrzewieniowe 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. Przeznaczenie działki nr 38/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna dokonano z uwagi na konieczność uwzględnienia ustaleń obowiązującego i będącego w trakcie realizacji planu miejscowego Krynica-Słotwiny, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r., w którym w tej części przeznaczona była pod tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Należy zaznaczyć, że plan obowiązujący Krynica – Słotwiny został opracowany przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła obowiązek zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium. W sytuacji nie uwzględnienia w nowym planie dotychczasowego przeznaczenia terenów, czyli np.: zmiany przeznaczenia działek z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny rolne z zakazem zabudowy, właściciel nieruchomości może zwrócić się do Gminy z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wypadku sprzedaży przedmiotowej działki w okresie 5-ciu lat od uchwalenia planu i Burmistrz Miasta Krynica – Zdrój będzie zobligowany wypłacić odszkodowanie. Tym samym słusznym i zgodnym z przepisami obowiązującego prawa rozwiązaniem jest pozostawienie działki nr 38/1 w terenie o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem określonym dla nich w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r.

Uwaga nr 35 dotyczy zmiany załącznika graficznego dla działki nr 172, położnej w terenie oznaczonym symbolem 3.U.8, przy ul. Nowosądeckiej. W opracowanym planie na przedmiotowym terenie znajdują się linie rozgraniczające od strony drogi wojewódzkiej, jak również w jej części północnej. Zostały one wrysowane przy opracowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Zdaniem autorki uwagi część opisowa planu zawiera niezbędne dane potrzebne dla lokalizacji obiektów, dlatego też omawiane linie zabudowy stają się zbędne.

Uwagi nie uwzględniono . Działka nr 172 jest objęta obowiązującym planem miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju Nr XXX/213/08 z dnia 20 listopada 2008 r., w którym przeznaczona jest pod tereny usług z infrastrukturą towarzyszącą, oznaczone symbolem U. Na rysunku stanowiącym załącznik do omawianego planu, wyznaczono w terenie U nieprzekraczalną linię zabudowy w części północnej działki nr 172, a zatem przedmiotowa linia zabudowy zaproponowana w projekcie planu stanowi kontynuację ustaleń planu dotychczasowego. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy zlokalizowana we wschodniej części działki przebiega po linii rozgraniczającej terenu U, wyznaczonego w obowiązującym planie. Teren usług komercyjnych zaproponowany w nowym planie został poszerzony w części wschodniej działki w kierunku drogi wojewódzkiej, a zatem faktyczna powierzchnia działki, na której może być realizowana zabudowa nie uległa zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej pod zabudowę na rysunku planu obowiązującego.

Działka nr 172 położona jest 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 istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy. Przeznaczenia przedmiotowej działki pod usługi komercyjne dokonano z uwagi na konieczność uwzględnienia ustaleń obowiązującego i będącego w trakcie realizacji planu miejscowego przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju Nr XXX/213/08 z dnia 20 listopada 2008 r. W sytuacji nie uwzględnienia w nowym planie dotychczasowego przeznaczenia terenów, czyli np.: zmiany przeznaczenia działki z terenów usług komercyjnych na tereny rolne objęte zakazem zabudowy, właściciel nieruchomości może zwrócić się do Gminy z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wypadku sprzedaży przedmiotowej działki w okresie 5-ciu lat od uchwalenia planu i Burmistrz Miasta Krynica – Zdrój będzie

zobligowany wypłacić odszkodowanie. Tym samym słusznym i zgodnym z przepisami obowiązującego prawa rozwiązaniem jest pozostawienie przedmiotowej działki w terenach o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem określonym dla nich w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju Nr XXX/213/08 z dnia 20 listopada 2008 r.

Uwaga nr 36 dotyczy uwzględnienia w projektowanym planie przeznaczenia działki nr 18 zgodnego z przeznaczeniem w obowiązującym planie „Słotwiny", przyjętym Uchwała Nr XXIII/186/04 Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju, czyli terenów usług komercyjnych oznaczonych symbolem 3.UC, o przeznaczeniu podstawowym jako zespół pensjonatowo – rekreacyjny o wysokim standardzie do 200 miejsc, z częścią gastronomiczną oraz urządzeniami związanymi z obsługą rekreacji. Autor uwagi nabył przedmiotową nieruchomość po cenach rynkowych gruntów budowlanych, na podstawie wypisu z obowiązującego planu miejscowego z dnia 20.04.2012 r. znak 6724.P.27.2012 r. Po dokonaniu zakupu został poinformowany o planowanych zmianach planu i przeznaczeniu działki w wyłożonym do publicznego wglądu planie jako działki rolnej. Brak możliwości realizacji inwestycji na przedmiotowej działce w przypadku utrzymania proponowanego w projektowanym planie przeznaczenia naraża inwestora na znaczne straty finansowe i może skutkować wystąpieniem z roszczeniami odszkodowawczymi do gminy z tego tytułu.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka położona jest w terenach o wysokich wartościach przyrodniczych – Obszar NATURA 2000 oraz wyjątkowych walorach krajobrazowych. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie całego analizowanego terenu w Obszarze NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka. Z uwagi na ochronę obszaru NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka, RDOŚ nie uzgodnił projektu planu w którym ww. teren podobnie jak w obowiązującym planie Krynica -Słotwiny, przyjętym Uchwałą Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 przeznaczony był dla lokalizacji usług komercyjnych. Negatywne stanowisko RDOŚ podtrzymał w procedurze odwoławczej Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska. W związku z powyższym oraz zawartą w uzasadnieniu do odmowy uzgodnienia przez RDOŚ argumentacją zrezygnowano z utrzymywania w projekcie planu przeznaczenia ww. terenu dla usług komercyjnych.

Ponadto stwierdzić należy, 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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Przedmiotowa działka jest przeznaczona w obowiązującym planie Krynica-Słotwiny, przyjętym Uchwałą Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r. pod usługi komercyjne - teren oznaczony symbolem 3.UC, w którym dopuszcza się lokalizację zespołu pensjonatowo-rekreacyjnego o wysokim standardzie do 200 miejsc, z częścią gastronomiczną. Zmiana przeznaczenia powodująca obniżenie wartości nieruchomości położonych w tym terenie na skutek wejścia w życie ustaleń nowego planu, może skutkować pojawieniem się roszczeń odszkodowawczych ze strony właściciela nieruchomości w przypadku sprzedaży gruntu w okresie 5-ciu lat od uchwalenie planu. Roszczenia te przysługują właścicielowi nieruchomości zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunkiem koniecznym do wydania decyzji o odszkodowaniu przez Burmistrza Miasta Krynica-Zdrój jest sprzedaż działki w przewidzianym ustawowo okresie oraz faktyczne utrata wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie nowego planu. Zgodnie z treścią złożonej uwagi obecny właściciel działki dokonał zakupu nieruchomości w ostatnim czasie na podstawie jej przeznaczenia w obowiązującym planie „Słotwiny", a więc przed wejściem w życie planu, który obecnie znajduje się w opracowaniu. Tym samym, zgodnie z ustawowym zapisem art. 36, roszczenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości będzie przysługiwało mu dopiero po uchwaleniu nowego planu, w wypadku sprzedaży nieruchomości po obniżonej cenie.

Art.36. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje również rekompensaty z u poniesionej rzeczywistej szkody wynikającej z ograniczenia w dotychczasowym lub zgodnym z dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości. Dotyczy to sytuacji, w których ustalenia planu wprowadzają zapisy powodujące faktyczny brak możliwości użytkowania nieruchomości w sposób dotychczasowy. W przypadku omawianej działki nr 18 sytuacja ta nie ma miejsca, ponieważ w chwili opracowania nowego planu i od czasu wejścia w życie obowiązującego planu „Słotwiny", czyli od 2004 r., działka ta pozostaje terenem zielonym, w stałym użytkowaniu rolniczym. Pomimo możliwości realizacji na działce zespołu pensjonatowego, zgodnie z obowiązującym planem, na nieruchomości nie zostały podjęte żadne działania inwestycyjne w okresie ostatnich 8-miu lat. Niewykluczone jednak, że do czasu uchwalania nowego planu teren ten zostanie zainwestowany zgodnie z zapisami planu dotychczasowego, a po wejściu w życie ustaleń planu znajdującego się w opracowaniu obecnemu właścicielowi nieruchomości będzie przysługiwało odszkodowanie.

Uwaga nr 37 dotyczy przeznaczenia w całości działki nr 164, obręb Słotwiny pod budownictwo jednorodzinne z możliwością realizacji usług, oznaczone symbolem MN/MP oraz zmiany przebiegu drogi 3.KDD.5 w taki sposób, aby droga ta nie przebiegała przez działkę nr 164.

Uwagi nie uwzględniono . Przedmiotowa działka położona jest 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 istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów budowlanych, zwłaszcza, iż w zapisach studium teren ten podlega wyłączeniu z zabudowy z uwagi na ochronę spójności przyrodniczej obszaru – Obszar NATURA 2000 oraz jego wyjątkowe walory krajobrazowe. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie całego analizowanego terenu w Obszarze NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka.

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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Nie uwzględniono uwagi również w części dotyczącej wprowadzenia korekty lokalizacji drogi 3.KDD.5 w taki sposób, aby nie przebiegała ona przez działkę nr 164, z uwagi na fakt, iż proponowany w planie obecny przebieg drogi dostosowano do konfiguracji terenu, w sposób optymalny wykorzystując istniejące ukształtowanie terenu.

Uwaga nr 38 dotyczy zamiany szczegółowych ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 3.U.8, o następującym brzmieniu:

„Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: 3.U.8 – pow. 0,52 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe –
a) usługi komercyjne związane z handlem, gastronomią oraz usługi hotelarskie na nie więcej niż 50 miejsc noclegowych;
b) mieszkalnictwo realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania w budynkach usługowych;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - urządzenia związane z obsługą rekreacji;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
5) Realizacja obiektów kubaturowych na następujących zasadach:
a) wysokość budynku nie może przekroczyć 14 metrów,
b) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. 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 realizacji innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
d) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,
e) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
6) W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady obsługi:
a) w wypadku lokalizacji usługi komercyjnych związanych z handlem lub gastronomią zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe 50 m^2 powierzchni usługowej,
b) w wypadku lokalizacji na działce budynku usług hotelarskich zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe;
c) zapewnienie nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jedno mieszkanie w budynkach mieszkalno – usługowych;
7) Dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury;
8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej."

Uwagi nie uwzględniono . Działki nr 172 położona jest 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. Przeznaczenia przedmiotowej działki pod usługi komercyjne dokonano z uwagi na konieczność uwzględnienia ustaleń obowiązującego i będącego w trakcie realizacji planu miejscowego przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju Nr XXX/213/08 z dnia 20 listopada 2008 r. W sytuacji nie uwzględnienia w nowym planie dotychczasowego przeznaczenia terenów, czyli np.: zmiany przeznaczenia działki z terenów usług komercyjnych na tereny rolne objęte zakazem zabudowy, właściciel nieruchomości może zwrócić się do Gminy z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wypadku sprzedaży przedmiotowej działki w okresie 5-ciu lat od uchwalenia planu i Burmistrz Miasta Krynica – Zdrój będzie zobligowany wypłacić odszkodowanie. Tym samym słusznym i zgodnym z przepisami obowiązującego prawa rozwiązaniem jest pozostawienie przedmiotowej działki w terenach o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem określonym dla nich w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju Nr XXX/213/08 z dnia 20 listopada 2008 r. Działka nr 172 przeznaczona jest w obowiązującym planie pod tereny usług z infrastrukturą towarzyszącą, oznaczone symbolem U. W ramach tego przeznaczenia możliwa jest realizacja w tym terenie: „usług związanych z obsługą ludności, w tym handlu, gastronomii, obiektów turystycznych zapewniających nie więcej niż 50 miejsc noclegowych i innych". W terenie tym: „wyklucza się realizację usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m^2 oraz dopuszcza się realizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych. Przy zagospodarowaniu działki obowiązuje pozostawienie co najmniej 45 % powierzchni niezabudowanej, biologicznie czynnej".

W związku z powyższym zapisy projektowanego planu powielają dla przedmiotowej działki przeznaczenie planu obowiązującego i dlatego brak jest podstaw do wprowadzenia w tym terenie mieszkalnictwa jako dodatkowego przeznaczenia podstawowego, czyli budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkań w budynkach usługowych. Nie ma również możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy z projektowanych w planie 40 % do zaproponowanych przez autora uwagi 70 %, jak również zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej z projektowanych 45 % do proponowanych w uwadze 25 %, ponieważ w planie obowiązującym „Słotwiny"

obowiązuje pozostawienie również 45 % powierzchni terenu jako niezabudowanej powierzchni biologicznie czynnej.

Uwaga nr 39 dotyczy zamiany szczegółowych ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 3.U.12, w związku z uzyskanym pozwoleniem na budowę , o następującym brzmieniu:

„Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem 3.U.12 – pow. 0,36 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi komercyjne związane z gastronomią, handlem oraz obsługą komunikacji (stacja kontroli pojazdów, stacja paliw, serwis ogumienia i myjnia);
b) mieszkalnictwo realizowane jako mieszkania w budynkach usługowych;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi hotelarskie i związane z drobną wytwórczością;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 15% powierzchni terenu;
5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz w wypadku rozbiórki istniejących budynków realizację nowych, na następujących zasadach:
a) wysokość budynku nie może przekroczyć 14 metrów,
b) dopuszcza się lokalizację budynku w zabudowie zwartej i w granicy działki;
c) w wypadku rozbudowy budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie,
d) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
e) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. 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 realizacji innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
f) przy rozbudowie budynków, dopuszcza się inne niż w lit. e) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań,
g) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,
h) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
6) Stacja paliw płynnych wraz infrastruktura towarzyszącą, realizowana na następujących zasadach:
a) realizacja zbiorników na paliwo jako podziemnych, z monitoringiem wczesnego ostrzegania o zagrożeniu,
b) możliwość lokalizacji punktu tankowania gazu płynnego propan – butan,
c) stosowanie szczelnych nawierzchni w rejonie dystrybucji i spustu paliw z zastosowaniem materiałów niepalnych, nienasiąkliwych i łatwo zmywalnych,
d) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych dla lokalizacji zaplecza socjalno – biurowego z częścią handlową,
e) w zakresie kształtowania architektury obiektów wymienionych w ppkt d) obowiązuje:
- realizacja budynków jako wolnostojących, przy czym wysokość budynków nie może przekroczyć w najwyższym punkcie budynku 10 metrów,
- stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 45^0$ z dopuszczeniem płaskich stropodachów oraz innych form przekryć z wyjątkiem łukowych,
- zakaz stosowania agresywnej kolorystyki i intensywnych kolorów na całych powierzchniach elewacji. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych. Dopuszcza się stosowanie intensywnych kolorów jako pojedynczych akcentów kolorystycznych;
7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
8) W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady obsługi terenów:
a) zapewnienie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
b) zapewnienie nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie w budynkach mieszkalno – usługowych;
c) do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu, przy czym w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;

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

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej dopuszczenia stacji paliw łącznie z mieszkalnictwem realizowanym jako mieszkania w budynkach usługowych, gdyż funkcje te lokalizowane w obrębie jednego terenu o niewielkiej powierzchni (0,36 ha) wzajemnie się wykluczają. Z realizacją inwestycji takich jak stacja paliw związane są liczne uciążliwości, a przede wszystkim nadmierny ruch kołowy, hałas i zanieczyszczenie powietrza, co tym samym wyklucza możliwość realizacji w ramach tej samej działki budowlanej mieszkań w budynkach usługowych. Niemniej jednak należy zaznaczyć, że w przypadku posiadania przez inwestora prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej realizacji stacji paliw, inwestor ma możliwości relacji przedmiotowej inwestycji w okresie ważności tej decyzji, niezależnie od ustaleń planu.

Uwaga nr 40 w części dotyczącej następujący zmian w tekście planu:

- w § 3 pkt. 7 określenie pojęcia „apartament” o następującej treści: „należy przez to rozumieć lokal w obiekcie usług hotelarskich, składający się co najmniej z jednego pomieszczenia mieszkalnego, zaplecza kuchennego i łazienki”;
- w § 3 pkt. 19 określenie pojęcia „wysokość budynku” o następującej treści: „należy przez to rozumieć liczoną w metrach wysokość od poziomu terenu (należy przez to rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2002 r.);
- w § 3 pkt. 20 określenie pojęcia „wysokość budynku od strony przystokowej” o następującej treści: „należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną w metrach od poziomu terenu (należy przez to rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej) do kalenicy budynku lub górnej krawędzi attyki w najwyższej części budynku. Do wysokość budynku nie wlicza się przeszklonych naświetli, obudowy elementów komunikacji pionowej, w tym szybów windowych, elementów technicznych typu: wentylacja, klimatyzacja;
- w § 3 pkt. 29 określenie pojęcia „strefa ekologiczna potoków” o następującej treści: „należy przez to rozumieć ciek wraz z otuliną biologiczna 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 dla funkcji cieku w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich;
- w § 5 ust. 6 pkt. 10 „dopuszcza sie lokalizację w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wielopoziomowych parkingów, przy czym lokalizacją parkingów o więcej niż jednej kondygnacji podziemnej z wykorzystaniem istniejącego ukształtowania terenu wymaga stosowania zabezpieczeń przed zmianą warunków hydrogeologicznych złóż wód leczniczych, w tym ochronę wód przed zanieczyszczeniem na zasadach określonych w dokumentacji hydrogeologicznej”;
- należy dodać w § 16 w ust. 4: pkt 2) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu w tym oraz lokalizację zjazdów i miejsc postojowych;
- dopuszcza się obsługę komunikacyjną przyległych terenów;
- dopuszczenia realizacji w terenie 3.M/U.3 (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20) budynku hotelowo – apartamentowego.

Uwagi dotyczącej dopuszczenia realizacji w terenie 3.M/U.3 (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20) budynku hotelowo - apartamentowego nie uwzględniono. Z uwagi na istniejący na omawianym terenie oraz w jego sąsiedztwie charakter zabudowy oraz powierzchnię terenu 3.M/U.3 - 0,27 ha (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20) nie jest uzasadnionym przeznaczanie ww. terenu dla lokalizacji obiektu o wnioskowanej funkcji. Lokalizacja bowiem na tak małym terenie w miejscowości o funkcji uzdrowiskowej obiektu hotelowo - apartamentowego o parametrach wymienionych w treści uwagi (wysokość do kalenicy 24 metry i 120 miejsc noclegowych), który biorąc pod uwagę proponowaną przez autorów uwagi zmianę definicji apartamentu może być budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, jest sprzeczna z przepisami art.1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ww. art.1 ust.2 ustawy, w planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz potrzeby interesu publicznego. Na wymienionym w treści uwagi terenie zlokalizowany jest obiekt zabytkowy - dom drewn. otynk. ul. Piłsudskiego 49, pocz. XX w, posiadający kartę adresową w zasobach WKZ, wskazany do wpisu do gminnej ewidencji zabytków. Obiekty zabytkowe, w tym wpisane do rejestru zabytków WKZ znajdują się również w bezpośrednim i bardzo bliskim sąsiedztwie omawianego terenu. W związku z powyższym realizacja na omawianym terenie nowego budynku musi uwzględniać sąsiedztwo terenów o dużych walorach kulturowych, a nie tylko bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego budynku wielorodzinnego, którego kubatura i wysokość

powoduje, iż stanowi on dominantę degradującą pierzeję ulicy Piłsudskiego. Ulica Piłsudskiego jest bowiem ulicą wjazdową do Krynicy - Zdroju i stanowi wizytówkę uzdrowiska.

Zważyć należy również na fakt, iż mieszkańcy sąsiedniego budynku wielorodzinnego zaniepokojeni informacjami, iż na sąsiednich działkach ma powstać wielokondygnacyjny budynek hotelowo - apartamentowy złożyli szereg uwag do projektu planu, w których domagają się ograniczenia wysokości projektowanego w terenie 3.M/U budynku oraz niedopuszczenia do lokalizacji na omawianym terenie budynku o wnioskowanej przez autorów uwagi funkcji. Autorzy ww. uwag zwracają uwagę na fakt, iż zwiększenie intensywności zabudowy na omawianym terenie oraz lokalizacja wielokondygnacyjnego obiektu, który powodował będzie zaciemnianie i przesłanianie sąsiednich budynków jest sprzeczne z ustawowym obowiązkiem uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb interesu publicznego oraz wymagań ładu przestrzennego.

Zgodnie z zamieszczoną w tekście projektu planu definicją apartamentu poprzez ww. należy rozumieć lokal w obiekcie usług hotelarskich, składający się co najmniej z jednej lub kilku sypialni, salonu, zaplecza kuchennego i łazienki, przez co należy rozumieć, iż stanowi on faktycznie jeden lokal składający się łącznie z pomieszczeń o funkcjach podstawowych (mieszkalnych) i pomocniczych (zaplecze kuchenne, łazienka). Wprowadzenie dla tego pojęcia określenia, iż należy przez to rozumieć lokal składający się z co najmniej jednego pomieszczania mieszkalnego, jest nieprecyzyjne i może prowadzić de facto do interpretacji pojęcia apartamentu jako kilku lokali mieszkalnych.

Wprowadzone w ustaleniach planu definicje wysokości budynku i wysokości budynku od strony przystokowej mimo, iż różnią się od wymienionej w treści uwagi definicji zamieszczonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2002 r.), nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. W planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się stosowanie określeń, których definicję umieszcza się w ustaleniach planu, a które umożliwiają ustalanie zasad kształtowania zabudowy w sposób dostosowany do istniejących lokalnych uwarunkowań. Zamieszczona w projekcie planu definicja wysokości precyzuje pojęcie wysokości budynku dla wszystkich obiektów, które mogą powstać na obszarze objętym planem, w odniesieniu do średniej wysokości terenu, stanowiącej średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą a najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku, przez co faktyczna wysokość budynku jest liczona od faktycznie średniej wysokość poziomu terenu, a nie od dowolnie przyjętej dla potrzeb indywidualnego projektu budowlanego rzędnej terenu.

Wprowadzenie pojęcia „otulina biologiczna" w miejsce „roślinności przypotokowej" jest również nieprecyzyjne i może wprowadzać wątpliwości w interpretacji zapisów planu przez ich przyszłych odbiorców.

Nie ma również możliwości uwzględnienia w zapisach planu dopuszczenia lokalizacji wielopoziomowych parkingów, w tym lokalizacji parkingów o więcej niż jednej kondygnacji podziemnej, z uwagi na konieczność ochrony wszystkich terenów położonych w obszarze opracowania planu przed zmianą warunków hydrogeologicznych złóż wód leczniczych, w tym również ochronę wód przed zanieczyszczeniem. Zapis powyższy wynika również z warunków uzgodnienia projektu planu przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego.

Nie ma również możliwości dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi 3.KDD.4, gdyż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa inwestor ma obowiązek zapewnić dostateczną i wystarczającą dla obsługi inwestycji ilość miejsc postojowych w granicach terenu objętego inwestycją.

Nie ma również konieczności umieszczania w ustaleniach planu dla terenów komunikacji – dróg publicznych (gminnych) klasy dojazdowej, zapisu dopuszczającego obsługę komunikacyjną przyległych terenów, gdyż dla terenu 3.M/U.3 (po trzecim, ostatnim wyłożeniu projektu planu, teren oznaczony symbolem 3.Uh.20) wprowadzono w tekście planu zapis: „dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej i oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD.4".

Uwaga nr 42 dotyczy zmiany przeznaczenia działek nr 84/7, 64/4, 64/3, 79, 71, 63 pod tereny usług komercyjnych oraz sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Autor uwagi zamierza na przedmiotowych działkach zrealizować wyciąg narciarski z towarzyszącą mu „lekką" zabudową oraz polem namiotowo – biwakowym, którego na terenie Krynicy-Zdroju obecnie brak. W sąsiedztwie przedmiotowych działek znajdują się działki przeznaczone pod tereny usług komercyjnych, sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Uwaga jest w części bezzasadna . Działki nr 84/7, 64/4, 64/3, 79, 71, 63 znajdują się w większości swojej powierzchni w terenach przeznaczonych w planie pod tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny rekreacyjno-sportowe, w tym sporty zimowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą, oznaczone symbolem

3.RZ/US.3. Zgodnie z zapisami planu jest więc możliwa realizacja wyciągów narciarskich na przedmiotowym terenie wraz z urządzeniami i obiektami bezpośrednio związanymi z funkcjonowaniem infrastruktury narciarskiej. Natomiast północna część działki nr 71 została przeznaczona w projektowanym planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Należy zaznaczyć, że w obowiązującym i będącym w trakcie realizacji planie Krynica - Słotwiny, przyjętym Uchwałą Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r., działki te również przeznaczone były w większości swojej powierzchni pod tereny rolne – użytki zielone z użytkowaniem dopuszczalnym jako tereny narciarskie z infrastrukturą narciarską, a część działki nr 71 pod tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, a zatem proponowane w planie przeznaczenie stanowi powielenie funkcji planu obowiązującego.

Uwzględniono uwagę w części poprzez przeznaczenie północnej części działki nr 71 pod zabudowę usługową związaną z funkcjonowaniem terenów narciarskich, po ponownym przeanalizowaniu zapisów studium. Część północna przedmiotowej działki położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie obiektów i urządzeń związanych z rekreacją (wypoczynek, turystyka, urządzenia sportowe) i obsługa rekreacji, wskazane głównie w Krynicy – Czarnym Potoku oraz Krynicy – Słotwinach. W tej strefie rozwój odbywa się przez adaptację, uzupełniającą rozbudowę, ale wymagana jest ochrona wartości kulturowych.

Przeznaczenie natomiast wnioskowanych terenów dla lokalizacji pola biwakowego z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów istniejącego cmentarza oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sprzeczne jest z podstawową zasadą która winna być uwzględniona w planie miejscowym, a której mowa jest w art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu przestrzennym, tj. wymogiem uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Ponadto zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium obszar obejmujący działki wymienione w treści uwagi zaliczone zostały do „strefy realizacji urządzeń związanych z rozwojem sportów zimowych (w oparciu o opracowania programowo - przestrzenne)". Tereny położone w ww. strefie w większości obejmują tereny rolno – leśne o najwyższych reżimach ochronnych oraz tereny rolno – leśno - zadrzewieniowe położone w obrębie strefy „E" ekspozycji. W związku z powyższym możliwość inwestowania w ww. strefie jest znacznie ograniczona. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w obrębie strefy „E", w której obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru.

Uwaga nr 43 dotyczy zmiany przeznaczenia całej działki nr 501 (obecnie 514/2), przy ul. Słotwińskiej 15A pod zabudowę pensjonatową. Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a w sąsiedztwie znajdują się działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, pensjonatowa i hotelową (MN, Uh, MN/MP), a ponadto w nieobowiązującym planie miejscowym znajdowała się w terenach istniejącej i adaptowanej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem wymiany substancji oraz zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem M17, MR/MNj.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przeznaczenia południowej części działki nr 501 pod zabudowę pensjonatową. W obowiązującym i będącym w trakcie realizacji planie Krynica-Słotwiny, przyjętym Uchwałą Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r. południowa część działki nr 501 przeznaczona jest pod teren oznaczony symbolem ZU – tereny zieleni urządzonej, w którym obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń małej architektury, a tym samym w chwili obecnej nie stanowi ona terenu budowlanego. W projekcie planu ta część działki została przeznaczona również pod tereny rolne, tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolem 3.RZ/ZN.2, w których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury. Południowa część działki nr 501 w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zaliczona została do strefy terenów rolno – leśno - zadrzewieniowych położonych 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 na wymienionej w treści uwagi części działce, zwłaszcza w przypadku, gdy ukształtowanie terenu praktycznie eliminuje tą część działki z zabudowy. Ponadto zważyć należy, iż w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb projektu planu część południowo - wschodnia działki 501 znajduje się w kompleksie przyrodniczo-ekologicznym „A" i wskazanej do rekonstrukcji strefie ekologicznej cieku wodnego, która w chwili obecnej jest znacznie uszczuplona.

Uwaga nr 45 dotyczy przeznaczenia działki nr 435/3 pod tereny budownictwa zagrodowego, budownictwa mieszkaniowego, usługi turystyczne i hotelarskie. Przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej i znajduje się w sąsiedztwie istniejących zabudowań mieszkalnych oraz działek przeznaczonych pod usługi hotelarskie.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie urządzeń związanych z rozwojem sportów zimowych (w oparciu o opracowania programowo - przestrzenne). Tereny położone w ww. strefie w większości obejmują tereny rolno – leśno - zadrzewieniowe 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 na wymienionej w treści uwagi działce. 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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Należy zaznaczyć, że przedmiotowa działka jest położona w obowiązującym planie Krynica-Słotwiny, przyjętym Uchwałą Nr XXIII/186/2004 Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju z dnia 01.10.2004 r., w terenach oznaczonych symbolem 1. ZL – tereny lasów, w których obowiązuje zakaz budowy obiektów kubaturowych i w niewielkim fragmencie w terenach oznaczonych symbolem R/RZ – tereny rolne, a w ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lz-PsVI), a więc de facto nigdy nie stanowiła i nie stanowi terenu budowlanego.

Uwaga nr 46 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 DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO WGLĄDU PUBLICZNEGO.

Uwaga nr 4 dotyczy działki 98 położonej w sąsiedztwie działek 101 i 102, znajdujących się w terenie oznaczonym symbolem 3.M/U.3. Autorzy uwagi wnoszą sprzeciw wobec:

- lokalizacji na ww. terenie nowych budynków o wysokości do 15 metrów (§13, pkt.3, ust. 5b), który pogorszy w istotny sposób warunki mieszkaniowe w budynku nr 49 zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Piłsudskiego;
- podanego w planie zakresu nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków (§13, pkt.3, ust. 5 d, e). Ustalenia te uniemożliwiają przeprowadzenie w przyszłości koniecznego remontu budynku, z uwzględnieniem rozbudowy dostosowującej go do budynków sąsiednich. Odnosi się to również do kwestii wartości nieruchomości, która w przypadku sprzedaży ulega znacznemu obniżeniu z uwagi na niekorzystne ograniczenia budowlano-remontowe dla potencjalnego nabywcy;
- określenia powierzchni nowo wydzielonej działki w strefie „B" nie mniejszej niż 800m^2, ponieważ uniemożliwi ono zniesienie współwłasności na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 98 i dokonanie jej podziału na dwie równe części pomiędzy dwie rodziny właścicieli posiadające aktualnie po 4/8 udziałów.

W związku z powyższym proponują następujące brzmienie ustaleń:

- §13, pkt.3, ust. 5 d, e zastąpić jednym ustępem o treści „w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków obowiązują ustalenia jak dla nowych budynków";
- §13, pkt.3, ust. 5 b w miejsce zapisu „wysokość nowych budynków nie może przekroczyć wysokości 15 m" wprowadzić zapis o brzmieniu „wysokość nowych budynków nie może przekraczać wysokości 8m w przypadku dysponowania prawem do części terenu zabudowy i 15 m w przypadku dysponowania prawem do całego terenu";
- w § 7 dopisać pkt.5 o brzmieniu: „ustalenia punktu 4 nie dotyczą wydzielenia nowej działki w wyniku zniesienia współwłasności".

Uwaga w części dotyczącej pogorszenia w istotny sposób warunków mieszkaniowych w budynku nr 49 wskutek realizacji nowych budynków o ustalonej w planie wysokości jest bezzasadna. Projekt planu dopuszcza bowiem realizację budynku o wysokości nie przekraczającej określonej w nim wysokości (tj. 18 metrów po zmianach wprowadzonych do projektu planu po drugim jego wyłożeniu) nie przesądzając, iż taki budynek powstanie.

Budynek ww. musi bowiem być zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i uwzględniać m.in. kwestie dotyczące przesłaniania i zacieniania istniejących budynków.

Uwagi w części dotyczącej dopuszczenia w wypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków takich samych zasad jak dla nowych budynków nie uwzględniono. Na działce nr 98 zlokalizowane są dwa budynki, z których jeden posiada kartę adresową w zasobie WKZ i wskazany jest do wpisu do gminnej ewidencji zabytków. Dopuszczanie nadbudowy ww. budynków do wysokości dopuszczonej planem dla nowego budynku usług hotelarskich, tj. wysokość 18 metrów nie jest możliwa z uwagi na konieczność zachowania proporcji zabytkowego budynku oraz zastosowane w nim rozwiązania konstrukcyjne. Realizacja budynku o wysokości dopuszczonej ustaleniami planu na działce nr 98 możliwa jest wyłącznie po wyburzeniu istniejących budynków i realizacji nowego budynku o gabarytach ustalonych w projekcie planu. Nie jest również przeszkodą dla ww. inwestycji istniejący budynek zabytkowy ponieważ nie jest on objęty wpisem do rejestru zabytków, a jedynie wskazany do wpisu do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym nie jest prawdą, iż w związku z zapisami projektu planu wartość nieruchomości ulegnie po uchwaleniu planu zmniejszeniu.

Uwaga w części dotyczącej uzależnienia wysokości nowych budynków od prawa do dysponowania terenem wykracza poza dopuszczalny przepisami prawa zakres planu miejscowego. Plan miejscowy ustala bowiem przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania i nie może wprowadzać zapisów, które uzależniałaby ww. zasady zagospodarowania od uregulowania spraw własnościowych.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej sprzeciwu wobec określenia powierzchni nowo wydzielonej działki w strefie „B" nie mniejszej niż 800 m^2, z uwagi na postanowienia Statutu Uzdrowiska Krynica-Zdrój, zgodnie z którym minimalna powierzchnia działki w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej nie może być mniejsza od 800 m^2.

Uwagi w części dotyczącej dopisania do § 7 pkt.5 o brzmieniu: „ustalenia punktu 4 nie dotyczą wydzielenia nowej działki w wyniku zniesienia współwłasności" jest bezzasadna i wykracza poza dopuszczalny przepisami prawa zakres ustaleń planu. Podziału działki można dokonać zgodnie z art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami niezależnie od ustaleń planu (a więc również na działki o mniejszej powierzchni niż 800 m^2), w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do korzystania z tych budynków. W przypadku działki nr 98, obręb Słotwiny, warunek ten można uznać za zachowany w sytuacji, gdy znajdujące się na działce budynki mieszkalne zostały zrealizowane na podstawie pozwolenia na budowę, a z wnioskiem o przedmiotowy podział wystąpią wszyscy współwłaściciel tej nieruchomości.

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

Uwagi nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, dotycząca działek o nr ewid od 98 do 103 w zakresie :

- precyzyjnego określenia i umiejscowienia przejścia pomiędzy ul. Dąbrowskiego a ul Piłsudskiego, zgodnie z istniejącym stanem faktycznym (istniejący mostek na rzece Kryniczanka – działka 97);
- uwzględnienia w planie obowiązku zróżnicowania wysokości budynku (budynek schodzący) w terenie 3.Uh.20. Proponuje się zapis o obowiązku od strony działek 157 i 160 realizacji nowego budynku jako kaskadowego nie powodującego zaciemniania lub przesłaniania lokali w sąsiednim budynku mieszkalnym ewentualnie wprowadzenie ograniczenia wysokości od 9 metrów do maksimum 15 metrów;
- sprzeciwu dla ustalonej w planie wysokości budynku w terenie 3.Uh.20, który może spowodować całkowite zaciemniania lokali położonych na niższych piętrach w istniejącym sąsiednim budynku wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Piłsudskiego 41. Wnosi się o ograniczenie wysokości nowego budynku w terenie 3.Uh.20 do 15 metrów;
- zwiększenia ilości miejsc postojowych w terenie 3.Uh.20 do 2 miejsc na 4 miejsca noclegowe.

Ponadto autorzy uwagi zwracają uwagę na nieprecyzyjne zapisy planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu 3.Uh.20 oraz wnoszą o zorganizowania spotkania władz i projektantów planu z mieszkańcami w celu wyjaśnienia wszystkich niejasności oraz powodów dla których zmianie uległo przeznaczenie terenu z terenu zabudowy mieszkalno – usługowej na teren usług hotelarskich.

Uwaga jest bezzasadna w części dotyczącej:

- precyzyjnego określenia i umiejscowienia przejścia pomiędzy ul. Dąbrowskiego a ul. Piłsudskiego zgodnie z obwiązującym stanem faktycznym (istniejący mostek na rzece Kryniczanka – działka 97), z uwagi na fakt, iż środkowa część działki nr 97 została przeznaczona w projektowanym planie, w miejscu istniejącego ciągu pieszego pod tereny komunikacji – drogę publiczną kasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 3.KDD.4. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenie ww. drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 metrów lokalizowana będzie: jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m, chodniki oraz obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu. W związku z powyższym, w projekcie planu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym komunikacji pieszej;

- nieprecyzyjnego zapisu planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu 3.Uh.20. W ustaleniach planu dla omawianego terenu znajduje się zapis dotyczący jego obsługi komunikacyjnej, ustalający dostęp do ww. terenu z drogi 3.KDD.4. W związku z powyższym projekt planu precyzyjnie ustala zasady obsługi komunikacyjnej terenu 3.Uh.20;

- uwzględnienia w planie obowiązku zróżnicowania wysokości budynku (budynek schodzący) w terenie 3.Uh.20. Proponuje się zapis o obowiązku realizacji od strony działek 157 i 160 nowego budynku jako kaskadowego nie powodującego zaciemniania lub przesłaniania lokali w sąsiednim budynku mieszkalnym ewentualnie wprowadzenie ograniczenia wysokości od 9 metrów do maksimum 15 metrów. Projekt planu nie przesądza o realizacji budynku o ustalonej w nim wysokości oraz o tym, że będzie ona jednakowa dla całego budynku. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenie 3.Uh.20 wysokość nowych budynków nie może przekroczyć wysokości 18 metrów, natomiast kwestie dotyczące przesłaniania i zacieniania istniejących budynków przez nowoprojektowane budynki regulują przepisy odrębne na etapie sporządzania projektu budowlanego i uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Bezprzedmiotowa jest uwaga w części dotyczącej zorganizowania spotkania w celu wyjaśnienia wszystkich niejasności oraz powodów, dla których zmianie uległo przeznaczenie terenu z terenu zabudowy mieszkalno – usługowej na teren usług hotelarskich, gdyż nie dotyczy ona ustaleń projektu planu. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy kto kwestionuje ustalania przyjęte w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego.

Uwagi w części dotyczącej zwiększenia ilości miejsc postojowych w terenie 3.Uh.20 do 2 miejsc na 4 miejsca noclegowe **nie uwzględniono** , gdyż zwiększenie ustalonej w projekcie planu ilości miejsc postojowych nie ma uzasadnienia. W projekcie planu ustalono, iż w terenie 3.Uh.20 obowiązuje zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na cztery miejsca noclegowe, poprzez obowiązek realizacji co najmniej 2 kondygnacji parkingów nadziemnych. Biorąc pod uwagę zapis o obowiązku realizacji co najmniej 2 kondygnacji parkingów nadziemnych oraz ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy – maksymalna wysokość budynku 18 metrów i powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej, ustalona w planie liczba miejsc postojowych w noworealizowanym budynku będzie wystarczająca dla jego obsługi. Ponadto jak wynika z powyższych zapisów projektu planu, ustalono jedynie minimalną liczbę miejsc postojowych, która w projekcie architektoniczno – budowlanym może ulec jedynie zwiększeniu, zwłaszcza iż w projekcie planu zamieszczono zapis o obowiązku realizacji co najmniej 2 kondygnacji parkingów nadziemnych.

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Półchłopek

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXII.193.2012
Rady Gminy Miejskiej w Krynicy-Zdroju
z dnia 7 listopada 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY MIEJSKIEJ W KRYNICY - ZDROJU o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w projekcie planu Obszar 3 – SŁOTWINY, 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 2021 – 2022 przewidziano podział geodezyjny działek i wykup gruntów w liniach rozgraniczających drogi 3.KDD.5 oraz w liniach rozgraniczających tereny 3.K/KS.1 i 3.K/KS.2, stanowiące planowany wlot drogi publicznej do tunelu.

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

3. Realizacja w okresie 2021 – 2022 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. zadania będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł, w przybliżonej wysokości:

• 51.500,00 zł podział geodezyjny i wykup nieruchomości w terenie oznaczonym symbolem 3.K/KS.1;

• 468.200,00 zł podział geodezyjny i wykup nieruchomości w terenie oznaczonym symbolem 3.K/KS.2;

• 1.383.100,00 zł podział geodezyjny i wykup nieruchomości w terenie nowo planowanej drogi 3.KDD.5.

5. Prognozowaną wysokość kosztów określono na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego Obszar 3 – Słotwiny, 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 3 – Słotwiny, 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

Małgorzata Półchłopek

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXII.193.2012
Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju
z dnia 7 listopada 2012 roku

OBIEKTY ZABYTKOWE - PLAN OBSZAR 3 - SŁOTWINY zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków.

ul. Dąbrowskiego

1. dom wczasowy „Rzymianka" murowany, ul. Dąbrowskiego 17, okres międzywojenny,
2. willa drewniana „Sienkiewiczówka" 19, ul. Dąbrowskiego , pocz. XX w.,
3. willa murowana „Sportowiec" ul. Dąbrowskiego 21, okres międzywojenny,
4. willa murowana ul. Dąbrowskiego 23, lata 30-te XX w.

ul. Piłsudskiego

1. dom drewn. otynk. ul. Piłsudskiego 49, pocz. XX w.,
2. dom murowany ul. Piłsudskiego 51, okres międzywojenny,
3. dom drewniany ul. Piłsudskiego 53, pocz. XX w.,
4. dom drewniany ul. Piłsudskiego 55, pocz. XX w.,
5. dom drewniany ul. Piłsudskiego 61, pocz. XX w.,

ul. Słotwińska

1. dom drewniany ul. Słotwińska 6, lata 20, 30-te XX w.,
2. dom drewniany ul. Słotwińska 8, lata 20, 30-te XX w.,
3. dom drewniany ul. Słotwińska 10, lata 20, 30-te XX w.,
4. dom drewniany ul. Słotwińska 18, lata 20, 30-te XX w.,
5. dom drewniany ul. Słotwińska 19, okres międzywojenny,
6. dom drewniany ul. Słotwińska 20, lata 20-te XX w.,
7. dom drewniany ul. Słotwińska 26, lata 20, 30-te XX w.,
8. dom drewniany ul. Słotwińska 35, lata 20, 30-te XX w.,
9. dom drewniany ul. Słotwińska 36, 1934 r.,
10. dom drewniany ul. Słotwińska 37, okres międzywojenny,
11. dom drewniany ul. Słotwińska 38, lata 20, 30-te XX w.,
12. dom drewniany ul. Słotwińska 40, 2 ćw. XX w.,
13. dom drewniany ul. Słotwińska 42, lata 20, 30-te XX w.,
14. dom drewniany ul. Słotwińska 44, lata 20, 30-te XX w.,
15. plebania drewniana ul. Słotwińska 50, lata 20-te, 30-te XX w..

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Półchłopek