UCHWAŁA NR LI.303.2014
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY-ZDROJU
z dnia 31 stycznia 2014 r.

w sprawie: uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica–Zdrój (OBSZAR 5 –CZARNY POTOK)”.

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 5 –CZARNY POTOK, zwany dalej planem, po uprzednim:

1. stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica - Zdrój, OBSZAR 5 –CZARNY POTOK 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 5 – Czarny Potok, obejmuje teren o powierzchni ewidencyjnej 646,23 ha, z wyłączeniem obszarów objętych uchwałą Rady Miejskiej w Krynicy Zdroju Nr XI/76/07 z dnia 20 sierpnia 2007 roku (Plan Krynica - Zdrój 64).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar 5 - Czarny Potok 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 obszarze 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 – 5. przed oznaczeniami literowym oznacza wydzielony z obszaru Uzdrowiska, obszar planistyczny „Obszar 5 – Czarny Potok”, 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) 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;

11) 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;

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

13) 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;

14) obowiązującej linii zabudowy, która równocześnie stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której obowiązkowo należy usytuować ścianę ą 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;

15) wysokości budynku - należy przez to rozumieć liczoną w metrach wysokość od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku. Średni poziom terenu to średnia arytmetyczna pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku. W przypadku zastosowania dachów płaskich, wysokość liczona jest do górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą częścią budynku. Do wysokości budynku nie wlicza się przeszklonych naświetli, obudowy elementów komunikacji pionowej, w tym szybów windowych, elementów technicznych typu: wentylacja, klimatyzacja;

16) 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;

17) 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;

18) 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;

19) 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;

20) 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;

21) 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;

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

23) 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;

24) 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;

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem „Obszar 5 – Czarny Potok"

§ 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 zm.), w których ochronie podlegają lecznicze i naturalne surowce lecznicze, walory środowiska i urządzenia uzdrowiskowe. Strefa B obejmuje wyłącznie fragment drogi lokalnej i fragment terenów zamkniętych;

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

3) Obszarze i terenie górniczym „Muszyna II” - decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 112/92 z dnia 14.12.1992 r.- część wschodnia obszaru opracowania;

4) Obszarze i terenie górniczym „Krynica Dolna” - decyzja Ministra Środowiska Nr 12/2007 z dnia 31.07.2007 r. - część południowa obszaru opracowania;

5) Obszarze udokumentowanych złóż wód leczniczych - cały obszar opracowania;

6) 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 – północna i wschodnia część obszaru opracowania;

7) Obszarze NATURA 2000 - „Ostoja Popradzka” PLH 120019, region biogeograficzny – Alpejski, Typ Ostoi E, powierzchnia obszaru 54 043,1 ha) - południowa i zachodnia część obszaru opracowania;

8) Obszarze NATURA 2000 – „Krynica” PLH 12039, region biogeograficzny – Alpejski, Typ ostoi E, powierzchnia obszaru 163,8 ha - rejon Czarnego Potoku;

9) 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;

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

11) Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 438) – Magura – Nowy Sącz (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – cały obszar opracowania, za wyjątkiem części wschodniej;

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

13) 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 źródeł i odwiertów surowców leczniczych w granicach stref ochrony bezpośredniej i pośredniej, wyznaczonych zgodnie z „Projektem zagospodarowania złoża wód leczniczych w Krynicy – Zdroju w granicach obszaru i terenu górniczego Krynica – Zdrój” wraz z dodatkami:

a) Nr P-14 – odwiert,

b) Nr P-13 – odwiert,

c) Nr P-12 – odwiert,

d) Nr P - 1 - odwiert;

3) cerkwi w Krynicy Dolnej, wpisanej do rejestru zabytków decyzją WKZ Nr 643/98 z dnia 26. 01. 1998 r., A-843;

4) pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) Dąb o obwodzie 320 cm, ul. Ludowa (Dec. Nr RL – op – 7140/12/82 z dnia 17.08.1982r),

b) 11 lip o obwodzie 200-374 cm, 1 modrzew o obwodzie 107 cm, przy kościele parafialnym rzymsko-katolickim Krynica – Wieś (Zarz. Nr 38/87 Wojewody Nowosądeckiego z dnia 09.09.1987 r.);

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

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

7) urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz:

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

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

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

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

7. Obowiązuje lokalizacja wszystkich obiektów w sposób optymalny wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczających przeformowanie skarp oraz innych robót ziemnych inicjujących zjawiska osuwiskowe. Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności (z możliwością zastosowania geokraty) oraz uwzględnienie przy realizacji inwestycji zasad określonych w dokumentacji geologiczno – inżynierskiej i hydrogeologicznej zgodnie z ust 4.

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

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

2) oznaczonych symbolami MN/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.

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

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

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

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

4. Wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jego zachowanie z uwagi na istniejącą 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. 8,
- 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej klasy Z,
- 6 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych klasy L i D,

b) od projektowanych dróg publicznych:

- 6 m od linii rozgraniczającej dróg klasy L i dróg klasy Z,
- 4 metry od linii rozgraniczającej dróg gminnych klasy D,

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

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

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

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

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

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

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

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

3) 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;

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 przebudowę konserwatorską i odbudowę konserwatorską, przy uwzględnieniu i na zasadach ustaleń szczegółowych dla danego terenu;

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

6) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach obiektów:

a) płytek z klinkieru,

b) płytek ceramicznych i gresowych, w tym wykończonych błyszczącą glazurą. Dopuszcza się systemowe rozwiązania (stosowane wyłącznie na elewacjach), z zastosowaniem ceramicznej okładziny elewacji,

c) szkła lustrzanego;

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

8) dopuszcza się lokalizację w terenach oznaczonych symbolami 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;

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

10) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i garaży;

11) w rejonach punktów widokowych wyznaczonych na rysunku planu w terenach oznaczonych symbolami RZ, dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów architektury parkowej i małej architektury,

b) lokalizację zieleni niskiej, z zakazem realizacji zieleni wysokiej,

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

d) lokalizację miejsc postojowych.

§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI WIZUALNEJ

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

1) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych:

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

- związanych z funkcją uzdrowiskową oraz będących elementem identyfikacji walorów historycznych oraz wizerunku miasta,
- związanych z przebiegiem szlaków turystycznych,
- tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,

- tablic sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych, dla których szczegółowe zasady realizacji każdorazowo określa Urząd Miasta, zgodnie z realizowaną strategią wizerunkową,

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

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

c) na obiektach zabytkowych, za wyjątkiem:

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

2) możliwość 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;

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

4) 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.;

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

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

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

8) 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;

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

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

11) 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 „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;
2) w terenach, w których ustaleniami planu dopuszczono lokalizację miejsc i punktów widokowych, dopuszcza się wydzielenie działek dla ich lokalizacji o powierzchni nie mniejszej niż 200 m^2.

§ 8. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych 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 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 przeciw pożarowych. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych.

5. W zakresie pozyskiwania wód leczniczych:

1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci oraz obiektów i urządzeń związanych z pozyskiwaniem wód leczniczych, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
2) Dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z pozyskiwaniem wód leczniczych zgodnie z zasadami określonymi w poszczególnych koncesjach na ich wydobywanie.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) Odprowadzenie ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem, na komunalną oczyszczalnię ścieków w Powroźniku, siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną głównie w liniach rozgraniczających ulic. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, w terenach nie objętych gminnym systemem odprowadzenia ścieków, dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie unieszkodliwiania ścieków, przy czym gromadzenie ścieków w obszarach górniczych utworzonych dla wód leczniczych, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3) Obowiązuje utrzymanie sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się ich przebudowę i realizację nowych;
4) Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) Uwzględnienie przy zagospodarowaniu działek budowlanych jak największej retencji wód opadowych i roztopowych, m.in. poprzez:
a) ograniczenie powierzchni szczelnych,
b) czasowe magazynowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej,
c) realizację systemu wtórnego wykorzystania wód opadowych do celów bytowo – gospodarczych (zbiorniki na wodę),
d) realizację obiektów małej architektury umożliwiających magazynowanie wód opadowych i roztopowych.

7. W zakresie składowania odpadów:

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

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

1) Zaopatrzenie w gaz siecią wysokiego ciśnienia Grybów – Krynica-Zdrój – Muszyna, poprzez stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną przy ul. Stara Droga, zgodnie z rysunkiem planu „Obszar 8 Stara Droga”;
2) Obowiązuje zachowanie strefy ograniczonego użytkowania od gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
3) Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:

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

10. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię 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) Dopuszcza się lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV Krynica - Uście Gorlickie;

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

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

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

§ 9. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb, istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych a także dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Połączenia komunikacyjne z drogami 5.KDG.1 i 5.KDG.2 poprzez istniejące skrzyżowania. Nowe włączenia dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2. Dopuszcza się lokalizację wlotu do tunelu relacji Krynica (Czarny Potok) - Muszyna. 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 dróg. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń przebiegającą po liniach rozgraniczających dróg.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA „OBSZARU 5 – CZARNY POTOK”;

Rozdział 1.
Ustalenia dla terenów przyrodniczych

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki), oznaczone symbolem 5.WS.1 – pow. 0,03 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów w granicach rzeczywistego przebiegu potoków, uwzględniającego zmiany wywołane zwiększonymi przepływami wód: zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem:

1) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, mostów i kładek dla realizacji ciągów komunikacyjnych w tym szlaków pieszych i rowerowych,

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

2. Tereny wód śródlądowych płynących (potok Kryniczanka) wraz ze strefami ekologicznymi potoku, oznaczone symbolem 5.WS/ZI.1 – pow. 7,49 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów w granicach rzeczywistego przebiegu potoków, uwzględniającego zmiany wywołane zwiększonymi przepływami wód:

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, za wyjątkiem:

a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, mostów i kładek dla realizacji ciągów komunikacyjnych w tym szlaków pieszych i rowerowych,

b) szlaku rowerowego na podstawie orientacyjnego przebiegu, przedstawionego na rysunku planu,

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

3. Tereny wód śródlądowych płynących (potok Czarny Potok) wraz ze strefami ekologicznymi potoku, oznaczone symbolami 5.WS/ZI.2 – pow. 6,63 ha, 5.WS.2 – pow. 4,26 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów w granicach rzeczywistego przebiegu potoku, uwzględniającego zmiany wywołane zwiększonymi przepływami wód:

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

2) Dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego i przeciwpowodziowego w terenie 5.WS.2. Obowiązek zapewnienia ciągłości biologicznej cieku i transportu rumoszu;

3) Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem:

a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, mostów i kładek dla realizacji ciągów komunikacyjnych, w tym szlaków pieszych i rowerowych,

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

4) W terenie 5.WS/ZI.2, dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejącego, pokazanego na rysunku planu budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

4. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki) wraz ze strefami ekologicznymi potoków, oznaczone symbolem 5.WS/ZI.3 – pow. 0,50 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów w granicach rzeczywistego przebiegu potoków, uwzględniającego zmiany wywołane zwiększonymi przepływami wód:

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, za wyjątkiem;

a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, mostów i kładek dla realizacji ciągów komunikacyjnych w tym szlaków pieszych i rowerowych,

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

5. Tereny zieleni, oznaczone symbolem 5.Lz – pow. 5,22 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

6. Tereny lasów, oznaczone symbolem 5.ZL.1- pow. 44,47 ha (lasy glebochronne i wodochronne, uzdrowiskowo – klimatyczne) i 5.ZL.2- pow. 297,28 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.

7. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 5.ZU.1 – pow. 1,14 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami sportu, rekreacji i wypoczynku;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe;
3) Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym wolnostojących kiosków, pawilonów usługowych i blaszanych budynków gospodarczych, za wyjątkiem:
a) jednego parterowego obiektu usługowo - socjalnego z poddaszem dla obsługi terenów sportowo – rekreacyjnych, na następujących zasadach:
- zakaz lokalizacji usług innych niż turystyki i gastronomii,
- lokalizacja budynku jako wolnostojącego,
- kubatura nadziemna budynku do 800 m^3,
- wysokość budynku nie może przekroczyć 6 metrów od strony przystokowej,
- stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 40^0. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe,
- zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej,
- dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, kamień),
- stosowanie dla pokrycia połaci dachowych koloru grafitowego lub czarnego matowego,
b) pól do gier sportowych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych dla aktywności ruchowej,
c) urządzonych miejsc do wypoczynku, altan i zadaszeń, w tym zadaszonych miejsc na ognisko,
d) obiektów architektury parkowej,
e) urządzeń służących turystyce, w tym ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, tras narciarstwa biegowego,
f) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
4) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez okolicznościowych;
5) Zakaz lokalizacji ogrodzeń, poza niezbędnymi dla bezpieczeństwa użytkowników terenów. Dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów z zastosowaniem rodzimych gatunków krzewów;
6) Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową a także lokalizację mostów i kładek na trasach ciągów spacerowych;
7) Zabezpieczenie skarp powstałych w wyniku prac ziemnych z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności.

8. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 5.ZU.2 – pow. 0,09 ha, 5.ZU.3 – pow. 0,06 ha, 5.ZU.4 – pow. 1,22ha. 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.

9. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 5.ZU.5 – pow. 1,71 ha i 5.ZU.6 – pow. 0,29 ha, 5.ZU.7 – pow. 0,35 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej z urządzeniami sportu, rekreacji i wypoczynku;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe;
3) Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym wolnostojących kiosków, pawilonów usługowych i blaszanych budynków gospodarczych, za wyjątkiem:
a) w terenach oznaczonych symbolami 5.ZU.5 i 5.ZU.6, sanitariatów dla obsługi terenów sportowo – rekreacyjnych,
b) placów zabaw dla dzieci,
c) pól do gier sportowych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych dla aktywności ruchowej,
d) urządzonych miejsc do wypoczynku, altan i zadaszeń, w tym zadaszonych miejsc na ognisko,
e) obiektów architektury parkowej,
f) urządzeń służących turystyce, w tym ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, tras narciarstwa biegowego,
g) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
4) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez okolicznościowych;
5) Zakaz lokalizacji ogrodzeń, poza niezbędnymi dla bezpieczeństwa użytkowników terenów. Dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów.

10. Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem 5.ZI – pow. 4,38 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

11. Tereny czynnego cmentarza komunalnego, oznaczone symbolem 5.ZC.1 - pow. 4,94 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego - zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
2) Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych, związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
3) Na terenach powierzchni grzebalnych, obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem grobowców i obiektów małej architektury;
4) Dojazd do cmentarza z ustalonych w planie dróg publicznych.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne oznaczone symbolem 5.RZ.1 – pow. 97,05 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;
2) Dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację zieleni urządzonej;
3) Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
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.

2. Tereny rolne, oznaczone symbolem 5.RZ.2 – pow. 1,40 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;
2) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz ich rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej, wyłącznie w celu poprawy standardu obiektu, z zakazem zmiany ich przeznaczenia, przy zachowaniu następujących zasad:

a) zwiększenie wysokości budynku w wyniku jego nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu nie może przekroczyć 1,00 m,

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

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

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

e) w wypadku nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej. Zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej 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. 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,

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

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

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

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

3. Tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny rekreacyjno – sportowe, oznaczone symbolem 5.RZ/US.1 – pow. 7,15 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 tereny sportów zimowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się lokalizację tras dla narciarstwa zjazdowego, biegowego oraz turystyki narciarskiej, pólek narciarskich do nauki jazdy;

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

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

a) orczykowych wyciągów narciarskich,

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

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

d) obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem tras narciarskich,

e) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

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

8) Prowadzenie tras zjazdowych z maksymalnym wykorzystaniem naturalnej konfiguracji terenu dla zminimalizowania robót ziemnych;

9) 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;

10) 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;

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

4. Tereny rolne oznaczone symbolami 5.ZD.1a – pow. 3,43 ha, 5.ZD.1b – pow. 5,26 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – rodzinne ogrody działkowe – „Równie" i „Jodełka";

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

a) parterowych budynków gospodarczych lub altanek o powierzchni zabudowy do 25 m^2, wysokości nie przekraczającej 6 m od strony przystokowej i kubaturze nie przekraczającej 100 m^3. Dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje dostosowanie ich architektury do tradycji regionu, poprzez m.in. stosowanie dachów dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy $20^0 – 35^0$ oraz zakaz stosowania na elewacjach jaskrawych kolorów,

b) jednego budynku administracyjno – socjalnego o powierzchni zabudowy do 150 m^2 i wysokości do 7 metrów. Dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje dostosowanie ich architektury do tradycji regionu, poprzez m.in. stosowanie na elewacjach materiałów naturalnych – kamień, drewno, realizację dachów dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy $20^0 – 35^0$ oraz zakaz stosowania na elewacjach jaskrawych kolorów,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

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

6) Zakaz lokalizacji ciągów komunikacyjnych za wyjątkiem ścieżek pieszych. Obowiązuje zakaz ich asfaltowania;

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

5. Tereny rolne oznaczone symbolami 5.ZD.2a – pow. 2,82 ha, 5.ZD.2b – pow. 3,12 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

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

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

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

- zakaz lokalizacji więcej niż jednej altanki lub jednego budynku gospodarczego na działce,
- powierzchnia zabudowy do 25 m^2 i kubatura nie przekraczająca 100 m^3,
- wysokość nie przekraczająca 6 m od strony przystokowej,
- dostosowanie architektury do tradycji regionu, poprzez m.in. stosowanie na elewacjach materiałów naturalnych – kamień, drewno, stosowanie dachów dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy $20^0 – 35^0$ oraz zakaz stosowania na elewacjach jaskrawych kolorów,
- stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,

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

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa mieszkaniowa

§ 12. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 5.MW.1 – pow. 5,97 ha, 5.MW.2 – pow. 0,43 ha, 5.MW.3 – pow. 0,92 ha, 5.MW.4 – pow. 0,23 ha, 5.MW.5 – pow. 3.30 ha, 5.MW.6 – pow. 0,31 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

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

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

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

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

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

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

7) Zakaz lokalizacji nowych budynków, za wyjątkiem terenu 5.MW.2 i 5.MW.5. Zakaz lokalizacji nowych budynków nie dotyczy odbudowy budynków istniejących;

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

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

b) stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych oraz zakaz stosowania kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem. Zakaz stosowania na elewacjach:

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

9) Dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem 5.MW.2 i 5.MW.5 lokalizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na następujących zasadach;

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,

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

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

d) dopuszcza się stosowanie innych kątów nachylenia niż ustalone w lit. c, dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych. 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,

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

10) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących budynków garaży oraz lokalizację nowych zespołów garaży, realizowanych jako wolnostojące. Dopuszcza się lokalizację garaży w odległości 1,5 metra od granicy działki. Wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów od strony przystokowej. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych następujących kolorów: grafitowy lub czarny matowy;

11) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

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

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

§ 13. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 5.MN.1 – pow. 0,13 ha, 5.MN.2 – pow. 0,34 ha, 5.MN.3 – pow. 0,58 ha, 5.MN.4 – pow. 0,23 ha, 5.MN.5 – pow. 1,19 ha, 5.MN.6 – pow. 0,65 ha, 5.MN.7 – pow. 1,82 ha, 5.MN.8 – pow. 0,17 ha, 5.MN.9 – pow. 0,21 ha, 5.MN.10 – pow. 1,13 ha, 5.MN.11 – pow. 4,52 ha, 5.MN.12 – pow. 0,23 ha, 5.MN.13 – pow. 0,13 ha, 5.MN.14 – pow. 0,75 ha, 5.MN.15 – pow. 0,0,24 ha, 5.MN.16 – pow. 0,22 ha, 5.MN.17 – pow. 0,73 ha, 5.MN.18 – pow. 0,07 ha, 5.MN.19 – pow. 0,67 ha, 5.MN.20 – pow. 0,78 ha, 5.MN.21 – pow. 0,56 ha, 5.MN.22 – pow. 1,15 ha, 5.MN. 23 – pow. 0,13 ha, 5.MN.24 – pow. 3,06 ha, 5.MN.25 – pow. 0,19 ha, 5.MN.26 – pow. 1,78 ha, 5.MN.27 – pow. 2,05 ha, 5.MN.28 – pow. 2,10 ha, 5.MN.29 – pow. 3,21 ha, 5.MN.30 – pow. 0,78 ha, 5.MN.31 – pow. 1,54 ha, 5.MN.32– pow. 2,48 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, pkt 1 lit. a),

b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - wbudowane usługi komercyjne, realizowane jako usługi podstawowe, usługi gastronomii, rekreacji oraz zdrowia i odnowy biologicznej;

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

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

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

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

a) lokalizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej bliźniaczej,

b) kubatura nadziemna nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3, a w terenach oznaczonych symbolami 5.MN.19, 5.MN.20 i 5.MN.21 – do 1500 m^3,

c) kubatura nadziemna nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem do 1500 m^3, a w terenach oznaczonych symbolami 5.MN.19, 5.MN.20 i 5.MN.21 – do 2000 m^3,

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

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

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

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

h) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,

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. 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,

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 następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

7) W terenach oznaczonych symbolami: 5.MN.11, 5.MN.30, 5.MN.27, 5.MN.31 i 5.MN.32 zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową. Dopuszcza się fragmentaryczne przekrycie cieków wodnych oraz lokalizację mostów i kładek na trasach ciągów komunikacyjnych;

8) Dopuszcza się lokalizację 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, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów o układzie dostosowanym do dachu budynku mieszkalnego lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych 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;

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

10) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, a w wypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem zapewnienie nie mniej nie mniej niż 1-nego miejsca postojowego na 1 apartament lub 2 pokoje na wynajem. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;

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

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 5.MN/U.1 – pow. 1,27 ha, 5.MN/U.2 – pow. 5,26 ha, 5.MN/U.3 – pow. 1,32 ha, 5.MN/U.4 – pow. 0,67 ha, 5.MN/U.5 – pow. 0,90 ha, 5.MN/U.6 – pow. 0,59 ha, 5.MN/U.7 – pow. 3,35 ha, 5.MN/U.8 – pow. 0,07 ha, 5.MN/U.9 – pow. 0,52 ha, 5.MN/U.10 – pow. 0,21 ha, 5.MN/U.11 – pow. 1,70 ha, 5.MN/U.12 – pow. 0,10 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

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

b) usługi komercyjne realizowane jako wolnostojące lub wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

d) usługi hotelarskie, realizowane jako pensjonaty w terenach oznaczonych symbolami: 5.MN/U.1, 5.MN/U.7 i 5.MN/U.10;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - drobna wytwórczość na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 10 arów;

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

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

5) Lokalizacja nowych oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednorodzinnych z pokojami na wynajem oraz budynków usług komercyjnych i drobnej wytwórczości, na następujących zasadach:

a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) kubatura nadziemna budynku mieszkaniowego jednorodzinnego oraz wolnostojącego budynku usług komercyjnych do 1200 m^3, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 5.MN/U.6 w którym dopuszcza się kubaturę do 2000 m^3,

c) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem lub wbudowanymi usługami komercyjnymi do 2000 m^3,

d) kubatura nadziemna budynku usług hotelarskich, realizowanego jako pensjonat do 3000 m^3,

e) realizacja budynków usług hotelarskich jako brył rozczłonkowanych o zróżnicowanej wysokości,

f) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów, a w terenach oznaczonych symbolami: 5.MN/U.2 i 5.MN/U.7 - 10 metrów od strony przystokowej,

g) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0. Dopuszcza się stosowanie dachów wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej,

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

i) 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,

j) 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,

k) 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,

l) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,

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

n) stosowanie jednego następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy;

6) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 250 m^3, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub pensjonatowego. Wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów od strony przystokowej. Przy realizacji nowych budynków, obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych i pensjonatowych, dachów o układzie dostosowanym do dachu ww. budynku lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

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

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

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

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

c) w wypadku lokalizacji na działce drobnej wytwórczości, budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi, zapewnienie nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa usługowa

§ 14. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolami: 5.Uh.1 – pow. 1,30 ha, 5.Uh.2 – pow. 1,14 ha, 5.Uh.5 - pow. 5,92 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - urządzenia związane z obsługą rekreacji i wypoczynku, w tym w terenie 5.Uh.1 dolna stacja kolei krzesełkowej;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu. W terenach oznaczonych symbolem 5.Uh.5 obowiązuje uwzględnienie w bilansie terenów biologicznie czynnych istniejących gruntów leśnych pokazanych na rysunku planu zielonymi szrafami;
5) Dopuszcza się lokalizację zespołu rekreacyjno – wypoczynkowego typu „SPA”, realizowanego na następujących zasadach:
a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej. Dopuszcza się połączenie obiektów przewiązkami,
b) realizacja obiektów o zróżnicowanej wysokości,
c) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów,
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 $20^0 – 45^0$. 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 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 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,
h) zakaz stosowanie na elewacjach budynków powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji z wyłączeniem dachów oraz parterów budynków,
i) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,
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;
6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów zagospodarowania ogrodów takich jak altany, zadaszenia, pergole itp.;
7) Dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i dróg wewnętrznych 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.

2. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolem 5.Uh.3 - pow. 0,30 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie, realizowane jako hotele, pensjonaty, ośrodki lub domy wypoczynkowe;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, 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) Przebudowa, odbudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków oraz realizacja nowych, na następujących zasadach:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,

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

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

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

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

- 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 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,

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

g) 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 oraz elementów zagospodarowania ogrodów takich jak altany, zadaszenia, pergole itp.;

7) Zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe lub jeden apartament;

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

3. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolem 5.Uh.4 - pow. 3,14 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie realizowane jako hotele, pensjonaty, ośrodki „SPA” z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – sala konferencyjna na nie mniej niż 200 miejsc, obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, urządzone miejsca na ognisko itp.;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej. Obowiązuje uwzględnienie w bilansie terenów biologicznie czynnych istniejących gruntów leśnych pokazanych na rysunku planu zielonymi szrafami;

5) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, pola dla minigolfa, basenu, placów zabaw dla dzieci, ścieżek spacerowych oraz lokalizację obiektów architektury parkowej, tarasów widokowych, miejsc do grillowania, urządzonych miejsc na ognisko itp.;

6) Przebudowa, odbudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków oraz realizacja nowych, na następujących zasadach:

a) realizacja budynków jako wolnostojących lub jako zblokowanych, czyli połączonych, w tym przewiązkami;

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

c) realizacja obiektów o zróżnicowanej wysokości,

d) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0, za wyjątkiem budynków gospodarczych, na których dopuszcza się nachylenia głównych połaci pomiędzy 10^0 – 35^0. Dopuszcza się stosowanie dachów wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej oraz na części budynku płaskich stropodachów, w tym pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych a także tarasów widokowych,

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 ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

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

h) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,

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;

7) Zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe lub jeden apartament;

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

4. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem 5.U.1 – pow. 0,58 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne związane z obsługą terenów rekreacyjno – sportowych w tym stadnina koni;

2) Zakaz lokalizacji usług innych niż gastronomii i handlu oraz usług hotelarskich, realizowanych jako pensjonat. Dopuszcza się lokalizacje budynku socjalno – administracyjnego związanego z obsługą terenów rekreacyjno – sportowych oraz obsługą stadniny koni z częścią pensjonatową;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu;

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

5) Zapewnienie drożności i ciągłości istniejącego cieku wodnego i prawidłowego jego utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową. Dopuszcza się fragmentaryczne przekrycie cieków wodnych oraz lokalizację mostów i kładek na trasach ciągów komunikacyjnych;

6) Realizacja obiektów usługowych na następujących zasadach:

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

b) zakaz lokalizacji mieszkań,

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 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,

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

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

7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i inwentarsko -składowych dla obsługi stadniny koni realizowanych jako wolnostojące lub połączonych w zespoły. Wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 7 metrów od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, grafitowy, czarny matowy. 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 10 miejsc postojowych;

10) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej poprzez nie wyznaczony na rysunku planu ciąg komunikacyjny.

5. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolami: 5.U.2 – pow. 0,13 ha, 5.U.4 – pow. 0,22 ha, 5.U.5 – pow. 0,25 ha, 5.U.6 – pow. 0,68 ha, 5.U.7 – pow. 0,08 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne, drobna wytwórczość, składowanie i magazynowanie;

2) Zakaz lokalizacji usług komercyjnych innych niż usługi handlu, gastronomi, zdrowia, usługi związane z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka), biura oraz w terenach oznaczonych symbolami 5.U.5 i 5.U.6 warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;

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

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

5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych budynków, na następujących zasadach:

a) lokalizacja budynków jako wolnostojących lub zblokowanych,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 5.U.5 i 5.U.6 w których wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów,

c) dostosowanie architektury budynków usług komercyjnych 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 $25^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów i innych form przekryć,

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 stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji,

g) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów, za wyjątkiem ich części pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnych stosowanie następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla jednego rodzaju działalności gospodarczej;

7) Dostęp do terenów z istniejących dróg publicznych.

6. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: 5.U.3 – pow. 0,58 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne;

2) Zakaz lokalizacji usług innych niż gastronomii i handlu;

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

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% powierzchni terenu;

5) Realizacja obiektów usługowych na następujących zasadach:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 18 metrów,

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 $25^0 – 40^0$. 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 ½ 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) Zapewnienie nie mniej niż 30 miejsc postojowych;

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

7. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: 5.U.8 – pow. 1,24 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne, drobna wytwórczość, składowanie i magazynowanie;

2) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, w tym stacji paliw, gastronomi, biura. Dopuszcza się lokalizację hurtowni i działalności związanej z naprawą pojazdów. W części terenów, położonej w zasięgu strefy 50 metrów od granic istniejącego cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji gastronomii, sprzedaży i magazynowania artykułów żywnościowych oraz produkcji artykułów żywnościowych;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych budynków, na następujących zasadach:

a) realizacja budynków jako wolnostojących lub zblokowanych,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

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

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

e) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 40^0$. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów i innych form przekryć,

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

g) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji,

h) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów, stosowanie następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla jednego rodzaju działalności gospodarczej;

7) Dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej oraz poprzez ciągi komunikacyjne niewyznaczone na rysunku planu.

8. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: 5.U.9 – pow. 0,41 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne, drobna wytwórczość;

2) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, zdrowia, usługi związane z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka), biura. W części terenów, położonej w zasięgu strefy 50 metrów od granic istniejącego cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji gastronomii, sprzedaży i magazynowania artykułów żywnościowych oraz produkcji artykułów żywnościowych;

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

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

5) Dopuszcza się realizację budynków, na następujących zasadach:

a) realizacja budynków jako wolnostojących,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 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 i innych form przekryć,

e) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji,

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

6) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla jednego rodzaju działalności gospodarczej;

7) Dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej.

9. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: 5.U.10 – pow. 0,10 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne;

2) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi opieki medycznej – lecznica dla zwierząt ;

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

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% powierzchni terenu;

5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych budynków, na następujących zasadach:

a) realizacja budynków jako wolnostojących,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

c) przy rozbudowie budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku,

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

e) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów i innych form przekryć,

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

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

6) Zapewnienie nie mniej niż 5 miejsc postojowych;

7) Dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej.

10. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: 5.U.11 – pow. 1,54 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne, w tym usługi hotelarskie;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – drobna wytwórczość, składowanie i magazynowanie;

3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, gastronomi, zdrowia, usługi hotelarskie realizowane jako pensjonaty, biura;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;

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

6) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych budynków, na następujących zasadach:

a) realizacja budynków jako wolnostojących lub zblokowanych,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów,

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

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

e) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów i innych form przekryć,

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

g) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji,

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

7) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla jednego rodzaju działalności gospodarczej oraz dla pensjonatów nie mniej nie mniej niż 1-nego miejsca postojowego na 1 apartament lub 2 pokoje;

8) Dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej oraz poprzez ciągi komunikacyjne niewyznaczone na rysunku planu.

11. Tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem: 5.U.12 – pow. 0,47 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z obsługą trasy komunikacyjnej, w tym realizowane jako stacja paliw;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi handlu i gastronomii;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni całego terenu, w tym min. 15% zieleni drzewiasto – krzewiastej;
5) Stacja paliw płynnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, lokalizowana 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:
- 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;
6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
7) Zapewnienie nie mniej niż 20 miejsc postojowych;
8) Dostęp do terenu z istniejącej drogi publicznej.

12. Tereny usług komercyjnych i produkcji, oznaczone symbolem: 5.U/P.1 – pow. 0,59 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne, produkcja;
2) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, gastronomi, biura;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu;
5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych budynków, na następujących zasadach:
a) realizacja budynków jako wolnostojących lub zblokowanych,
b) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów,
c) przy rozbudowie budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku,
d) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
e) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów i innych form przekryć,
f) przy rozbudowie budynku dopuszcza się inne niż ustalone w lit. e) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących, zastosowanych w budynku rozwiązań,
g) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
6) Zapewnienie nie mniej niż 20 miejsc postojowych;
7) Dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej.

13. Tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: 5.US.1 – pow. 0,23 ha, 5.US.2 – pow. 3,83 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - tereny sportów zimowych z infrastrukturą narciarską;
2) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenia, za wyjątkiem:

a) w terenie 5.US.2, górnej stacji kolei krzesełkowej,
b) linowej kolei krzesełkowej, przedstawionej orientacyjnie na rysunku planu,
c) orczykowych wyciągów narciarskich,
d) obiektów związanych z funkcjonowaniem kolei krzesełkowych, wyciągów orczykowych i tras narciarskich, w tym stacji dolnych i górnych kolei i wyciągów,
e) obiektów małej architektury,
f) instalacji sztucznego śnieżenia i oświetlenia tras narciarskich;

3) Zakaz grodzenia działek na terenie tras narciarskich oraz pasów terenów zapewniających bezpieczeństwo funkcjonowania kolei krzesełkowych i wyciągów orczykowych;

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

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

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

7) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych poprzez drogę leśną.

14. Tereny sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem: 5.US.3 – pow. 2,59 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

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

2) Zakaz lokalizacji usług innych niż związanych ze sportem i rekreacją oraz usług gastronomii i handlu;

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

4) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej, w tym jednorodnych stylistycznie obiektów małej architektury, miejsc do wypoczynku oraz zadaszonych miejsc na ognisko;

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

6) Lokalizacja budynków usługowych na następujących zasadach:
a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub połączonych w zespoły funkcjonalne o rozczłonkowanej bryle i zróżnicowanej wysokości,
b) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 metrów,
c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% terenu,
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 30^0 – 45^0 oraz płaskich stropodachów pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych oraz tarasów widokowych. W wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej oraz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem realizacji innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
f) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz stosowania pulpitowych otwarć dachowych,
g) dla pokrycia połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

7) Zapewnienie nie mniej niż 50 miejsc postojowych;

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

15. Tereny sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem: 5.US.4 – pow. 2,36 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

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

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

3) Zakaz lokalizacji usług innych niż związanych ze sportem i rekreacją, kulturą i wypoczynkiem oraz usług gastronomii i handlu;
4) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, realizowanych jako: boiska sportowe z zapleczem sanitarno - szatniowym i technicznym, miasteczko rowerowe, skatepark, place zabaw dla dzieci, urządzone miejsca do odpoczynku z ławkami i koszami na śmieci itp.;
5) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej, w tym jednorodnych stylistycznie obiektów małej architektury, oraz fontann i pomników, urządzonych punktów widokowych, miejsc do wypoczynku oraz zadaszonych miejsc na ognisko;
6) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu;
7) Lokalizacja budynków usługowych na następujących zasadach:
a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,
b) wysokość budynków nie może przekroczyć 7 metrów,
c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu,
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 $30^0 – 40^0$,
f) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
8) Zapewnienie nie mniej niż 20 miejsc postojowych;
9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej i poprzez drogę wewnętrzną.

16. Tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: 5.US.5 – pow. 3,61 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - tereny sportu i rekreacji;
2) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych, realizowanych jako: korty tenisowe, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, urządzone miejsca do odpoczynku z ławkami i koszami na śmieci itp.;
3) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej, w tym jednorodnych stylistycznie obiektów małej architektury, urządzonych miejsc do wypoczynku, altan i zadaszeń, w tym zadaszonych miejsc na ognisko;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
5) Zapewnienie nie mniej niż 50 miejsc postojowych;
6) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

§ 15. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny zabudowy sakralnej, oznaczone symbolem 5.UPr.1 – pow. 1,09 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa związana z kultem religijnym;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zabudowa mieszkaniowa;
3) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących obiektów. Zakaz lokalizacji nowych budynków oraz nadbudowy i rozbudowy istniejących;
4) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej;
5) Zapewnienie miejsc postojowych, w ilości nie większej niż 20. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą, zimozieloną;
6) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

2. Tereny zabudowy sakralnej, oznaczone symbolem 5.UPr.2 – pow. 0,24 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 architektury parkowej;
4) Zapewnienie miejsc postojowych, w ilości nie większej niż 10. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą, zimozieloną;
5) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

3. Tereny usług oświaty, oznaczone symbolem 5.UPo.1 – pow. 0,59 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty – przedszkole niepubliczne;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw dla dzieci;
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
5) Dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na inne usługi związane z oświatą, kulturą i edukacją;
6) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejącego budynku przedszkola, na następujących zasadach:
a) przy rozbudowie budynku, rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących, zastosowanych w budynku rozwiązań,
b) przy rozbudowie budynku przedszkola, obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku,
c) 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 10;
9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

4. Tereny usług oświaty, oznaczone symbolem 5.UPo.2 – pow. 0,74 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: 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 przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków, na następujących zasadach:
a) przy rozbudowie budynku szkoły, rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań,
b) przy rozbudowie budynku szkoły, obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku,
c) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy
6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
7) Zapewnienie miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 20;
8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

5. Tereny usług oświaty i nauki, oznaczone symbolem 5.UPn.1 – pow. 2,74 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty i nauki;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi hotelarskie, gastronomii, zabudowa mieszkaniowa;
3) Zakaz lokalizacji usług innych niż związanych z działalnością naukowo - dydaktyczną i obsługą gospodarki leśnej;
4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
6) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych na następujących zasadach:
a) przy rozbudowie budynku, rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań,
b) przy rozbudowie budynku, obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie,
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 oraz innych form przekryć, w tym łukowych,

d) dla pokrycia połaci dachowych za wyjątkiem dachów pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych, 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 50;

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

Rozdział 4.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa techniczno - produkcyjna

§ 16. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ Tereny produkcyjno - składowe, oznaczone symbolami: 5.P.1 – pow. 3,98 ha, 5.P.2 – pow. 0,76 ha, 5.P.3 – pow. 2,08 ha, 5.P.4 – pow. 0,84 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – produkcja;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenie podstawowego – składowanie, magazynowanie;

3) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych budynków, na następujących zasadach:

a) realizacja budynków jako wolnostojących lub w zabudowie zwartej, w tym w granicy działki, o rozczłonkowanej bryle i zróżnicowanej wysokości,

b) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $20^0 – 40^0$. Dopuszcza się stosowanie innych form przekryć, w tym płaskich stropodachów,

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

4) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

5) Zapewnienie miejsc postojowych, w ilości nie mniejszej niż 10, na wydzielonej działce dla każdego rodzaju działalności. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą, zimozieloną;

6) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

7) Dostęp do terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez niewydzielone ciągi komunikacyjne.

Rozdział 5.
Ustalenia dla terenów zamkniętych

§ 17. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH Tereny zamknięte, wyłączone z ustaleń planu, oznaczone symbolem: 5.Tz.1 – pow. 4,35 ha, tereny kolejowe.

Rozdział 6.
Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 18. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem: 5.KDG.1 – pow. 1,52 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.

2. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem: 5.KDG.2 – pow. 5,03 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren istniejącej drogi publicznej klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających 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.

3. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem: 5.KDZ.1 – pow. 5,89 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających 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.

4. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem: 5.KDL.1 – pow. 3,61 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy lokalnej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu, nie mniejszej niż 15 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.

5. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem: 5.KDL.2 – pow. 1,47 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.

6. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 5.KDD.1 – pow. 0,37 ha, 5.KDD.2 – pow. 0,53 ha,5.KDD.3 – pow. 0,23 ha, 5.KDD.4 – pow. 0,39 ha, 5.KDD.5 – pow. 0,31 ha, 5.KDD.7 – pow. 0,66 ha, 5.KDD.8 – pow. 0,91 ha, 5.KDD.9 – pow. 0,37 ha, 5.KDD.10 – pow. 0,43 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i ich elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Lokalizacja placu do zawracania na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: 5.KDD.5 i 5.KDD.10;

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

7. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: 5.KDD.6 – pow. 1,18 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i ich elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,
c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
2) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: 5.KDW.1 – pow. 0,28 ha, 5.KDW.2 – pow. 0,07 ha, 5.KDW.3 – pow. 0,18 ha, 5.KDW.5 – pow. 0,11 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg wewnętrznych o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu, nie mniejszej niż 6 m i ich elementów, takich jak:

1) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
2) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

9. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: 5.KDW.6 – pow. 0,17 ha, 5.KDW.7 – pow. 0,07 ha, 5.KDW.8 – pow. 0,30 ha, 5.KDW.9 – pow. 0,19 ha, 5.KDW.13 – pow. 0,07 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m i ich elementów, takich jak:

1) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
2) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

10. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: 5.KDW.4 – pow. 0,42 ha, 5.KDW.10 – pow. 0,13 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i ich elementów, takich jak:

1) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.
2) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

11. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: 5.KDW.11 – pow. 0,05 ha, 5.KDW.12 – pow. 0,12 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i ich elementów, takich jak:

1) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
2) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

12. Tereny komunikacji oznaczone symbolami: 5.KX.1 – pow. 0,004 ha, 5.KX.2 – pow. 0,08 ha, 5.KX.3 – pow. 0,04 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: przeznaczenie terenu – ciąg pieszo – jezdny o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej niż 5 metrów.

§ 19. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PARKINGÓW

1. Tereny komunikacji - oznaczone symbolami: 5.K/KS.1 – pow. 1,44 ha, 5.K/KS.2 – pow. 0,75 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – wlot drogi publicznej klasy nie niższej niż zbiorcza do tunelu relacji Krynica (Czarny Potok) – Muszyna oraz jej powiązania z drogami publicznymi;
2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – parkingi, place postojowe;
3) Do czasu realizacji tunelu, tereny przeznacza się dla lokalizacji parkingów i zieleni.

2. Tereny komunikacji, oznaczone symbolami: 5.KS.1 – pow. 0,36 ha, 5.KS.2 – pow. 0,25 ha, 5.KS.3 – pow. 0,14 ha, 5.KS.5 – pow. 0,30 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenów – parkingi, place postojowe;
2) Wkomponowanie parkingów w zieleń drzewiasto – krzewiastą;
3) Zakaz lokalizacji budynków;
4) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
5) Wjazd i wyjazd z terenu parkingów na wyznaczone na rysunku planu drogi publiczne.

3. Tereny komunikacji, oznaczone symbolem 5.KS.4 – pow. 0,20 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny placów i parkingów;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – garaże;
3) Dopuszcza się przebudowę istniejącego zespołu garaży z obowiązkiem stosowania pokrycia połaci dachowych w kolorze grafitowym;
4) Wjazd i wyjazd z terenu na wyznaczoną na rysunku planu drogę publiczną, poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

4. Tereny komunikacji, oznaczone symbolami: 5.KL.1 – pow. 0,76 ha, Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - stałe sanitarne lądowisko helikopterów o nawierzchni trawiastej lub z betonowym pasem startowym;
2) Zakaz lokalizacji budynków,
3) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
4) Wjazd i wyjazd z terenów lądowisk na wyznaczoną na rysunku planu drogę publiczną.

Rozdział 7.
Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 20. USTALENIA DLA TERENÓW GOSPODARKI WODNEJ

1. Tereny obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną, oznaczone symbolami: 5.WZ.1 – pow. 0,04 ha, 5.WZ.2 – pow. 0,003 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zagospodarowanie terenów związane jest z realizacją celu publicznego;
2) Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń związanych z zaopatrzeniem wodę na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
3) Zabrania się jakiegokolwiek użytkowania terenów do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę;
4) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych poprzez niewyznaczone ciągi komunikacyjne.

2. Tereny obiektów i urządzeń związanych z pozyskiwaniem wód leczniczych, oznaczone symbolami: 5.WL.1 – pow. 0,04 ha, 5.WL.2 – pow. 0,04 ha, 5.WL.3 – pow. 0,02 ha, 5.WL.4 – pow. 0,09 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń związanych z ujęciami wód leczniczych obejmujących: ujęcie P-13 oznaczone symbolem 5.WL.1, ujęcie P-12 oznaczone symbolem 5.WL.2, ujęcie P-14 oznaczone symbolem 5.WL.3 i ujęcie P-1 oznaczone symbolem 5.WL.4, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 21. USTALENIA DLA TERENÓW ELEKTROENERGETYKI

1. Tereny elektroenergetyki oznaczone symbolem 5.EE.1 – pow 1,11 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się odbudowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń Głównego Punktu Zasilania (GPZ) 110/15 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i parkingów;
3) Dojazd z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

2. Tereny elektroenergetyki oznaczone symbolami 5.E.1 – pow 0,14 ha, 5.E.2 – pow 0,003 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 ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

Rozdział 8.
Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 22. Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości:

1. 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami MW, MN, MN/U, US, U i Uh.

2. 10% dla terenów pozostałych.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE.

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

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

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Półchłopek

1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567.

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

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXII.192.2012
Rady Miejskiej w Krynicy Zdroju
z dnia 7 listopada 2012 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY - ZDROJU, O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Uzdrowisko Krynica - Zdrój, OBSZAR 5 – CZARNY POTOK"

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 5 – CZARNY POTOK" w dniach od w dniach od 30 listopada 2011 r. do 29 grudnia 2011 r., od 2 kwietnia 2012 r. do 8 maja 2012 r.

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

Uwaga nr 4 dotycząca przeznaczenia działki nr 757/2 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W projekcie planu ww. działka znajduje się w terenach rolnych z zakazem zabudowy.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Krynica Nr XXXIV/254/97 z dnia 28 sierpnia 1997 roku. Ustalenia studium zawarte są w tekście studium oraz rysunku studium w skali 1: 10 000. Zgodnie z ww. dokumentem działka wymieniona w treści uwagi zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położone w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na ww. terenie budynków istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w ich sąsiedztwie. W sąsiedztwie działki nr 757/2 nie ma żadnych budynków, a ustalenia projektu planu dopuszczają w stopniu, w którym zezwala na to studium, realizację zabudowy w części południowej działek o nr 757/3/4/5/6, które w studium zaliczone zostały do strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, transportu i infrastruktury technicznej.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizowane ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym, uwzględnienie uwagi jako sprzecznej z ustaleniami studium stanowiłoby naruszenie prawa i skutkowało stwierdzeniem przez Wojewodę, nieważności Uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica – Zdrój.

Uwaga nr 5 dotycząca przeznaczenia działki nr 755 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W projekcie planu ww. działka znajduje się w terenach rolnych z zakazem zabudowy.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Krynica Nr XXXIV/254/97 z dnia 28 sierpnia 1997 roku. Ustalenia studium zawarte są w tekście studium oraz rysunku studium w skali 1: 10 000. Zgodnie z ww. dokumentem działka wymieniona w treści uwagi zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe

między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na ww. terenie budynków istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w ich sąsiedztwie.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizowane ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym, uwzględnienie uwagi jako sprzecznej z ustaleniami studium stanowiłoby naruszenie prawa i skutkowało stwierdzeniem przez Wojewodę, nieważności Uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica – Zdrój.

Uwaga nr 6 dotyczy przeznaczenia działki nr 1729/1, oznaczonej w planie jako 5.RZ/US.1 pod wielofunkcyjną zabudowę mieszkalno - usługową.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działka o nr 1729/1 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położone w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Przedmiotowa działka została w projekcie planu przeznaczona pod tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny rekreacyjno – sportowe z uwagi na takie jej przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok", przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. - oznaczone symbolem II.7, tereny rolne, użytkowane jako tereny rekreacji zimowej. Utrzymanie w projekcie planu dotychczasowego przeznaczenia terenu umożliwi korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym jej przeznaczeniem, jak również zapobiegnie ewentualnym roszczeniom odszkodowawczym, które mogłyby wystąpić po uchwaleniu nowego planu w sytuacji, gdyby nowy plan wprowadzał ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu terenu poprzez wynikające z ustaleń obowiązującego studium wyznaczenie w tym obszarze terenów rolnych z zakazem zabudowy, bez możliwości realizacji infrastruktury narciarskiej. Plan miejscowy „Krynica – Czarny Potok" uchwalony został przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła obowiązek zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium i który jest realizowany od 2000 roku. Tym samym słusznym i zgodnym z przepisami obowiązującego prawa rozwiązaniem jest pozostawienie przedmiotowej działki w terenach o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem określonym dla niej w obowiązującym planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok".

Uwaga nr 7 w części dotyczącej uchylenia zakazu przekraczania istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie oraz uchylenia ograniczenia wysokości tylko do 12 m. Autor uwagi zaznacza, że przedmiotowa działka zabudowa jest starym obiektem, wykorzystywanym od kilkudziesięciu lat do celów handlowo-usługowych, w złym stanie technicznym, wymagającym remontu. Z uwagi na obiekty zlokalizowane po drugiej stronie ulicy (szkolna sala gimnastyczna), które posiadają znacznie większą wysokość, wnosi o dopuszczenie dla obu rodzajów inwestycji maksymalnej wysokości wynoszącej 20 m.

Uwagę w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do wysokości 20 m uwzględniono częściowo. Wysokość położonej po przeciwnej stronie ulicy sali gimnastycznej, na którą powołuje się autor uwagi, nie może być wyznacznikiem maksymalnej wysokości obiektów zlokalizowanych

w jego sąsiedztwie. Wymagania projektowe dotyczące realizacji obiektów sportowych oraz specyfika funkcji, jaką pełni hala sportowa, przesądzają o jej wysokości. Nie dotyczy to jednak budynków istniejących usług komercyjnych zlokalizowanych na działkach nr 1353/1 i 1353/2, dla których funkcjonowania w przypadku ich nadbudowy nie jest konieczne osiągniecie maksymalnej wysokości 20 m. W związku z powyższym w ustaleniach planu dla terenu oznaczonego symbolem 5.U.6 zwiększono wysokość budynków do 15 metrów.

Uwaga nr 8 w części dotyczącej dopuszczenia budowy nowych lub rozbudowy budynków do wysokości 20 metrów.

Uwagę w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do wysokości 20 m uwzględniono częściowo. Zabudowa zlokalizowana przy ul. Nadbrzeżnej w sąsiedztwie przedmiotowych działek nie osiąga wysokości wyższej niż 4 kondygnacje (max 16 m) w przypadku budynków mieszkaniowych wielorodzinnych oraz 3 kondygnacje w przypadku budynków usługowo-magazynowych (max 12 m) położonych na działkach nr 1334 i 1336, a zatem nie ma podstaw do zwiększenia dopuszczonej zapisami planu maksymalnej wysokości budynków do proponowanej przez autorów uwagi wysokości 20 m. Jest to również uzasadnione dotychczasową funkcją obiektów, których nadbudowa do wysokości mogła by wpłynąć w sposób negatywny na estetykę całego zespołu zabudowy położnego pomiędzy ul. Kraszewskiego a torami kolejowymi. W związku z powyższym w ustaleniach planu dla terenu oznaczonego symbolem 5.U.6 zwiększono wysokość budynków do 15 metrów.

Uwaga nr 9 dotyczy przeznaczenia działki rolnej o numerze 680 pod tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwagę uwzględniono dla części południowo - wschodniej działki nr 680, której przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne jest zgodne z ustaleniami studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Krynica Nr XXXIV/254/97 z dnia 28 sierpnia 1997 roku. Ustalenia studium zawarte są w tekście studium oraz rysunku studium w skali 1: 10 000. Zgodnie z ww. dokumentem działka wymieniona w treści uwagi zaliczona została w około 60% swojej powierzchni w części południowo-wschodniej do strefy osadnictwa obejmującej obszary zabudowane i wskazane do zainwestowania, w tym strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, transportu i infrastruktury technicznej, w której zainwestowanie następuje na ściśle określonych warunkach, natomiast w pozostałej części (około 40% pow. działki) zaliczona została do obszarów wskazanych do przekształcenia funkcji i sposobu użytkowania, obszar do rekultywacji, który winien zostać przekształcony w założenie zieleni parkowej wraz z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizowane ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym włączenie do terenów przeznaczonych do zabudowy całej działki nr 680 jako sprzeczne z ustaleniami studium stanowiłoby naruszenie prawa i skutkowało stwierdzeniem przez Wojewodę, nieważności Uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica – Zdrój.

Uwaga nr 12 dotyczy niezgodności ustalonego dla działek nr 1729/2, 1729/1 i 201/1 przeznaczenia z rzeczywistym uwarunkowaniem oraz położeniem ww. działek. Autorzy uwagi wnoszą o zamianę projektu planu poprzez ustalenie przeznaczenia ww. działek jako wielofunkcyjnej zabudowy mieszkalno - usługowej.

Autorzy uwagi zaznaczą, że teren przedmiotowych działek nie nadaje się pod względem jego topografii do wykorzystania pod tereny narciarskie jak również na cele rolne. Brak możliwości lokalizowania na nich innych obiektów budowlanych niż rekreacyjno sportowe, jak również faktyczny brak możliwości realizacji dopuszczonych planem obiektów sportowych (z uwagi na istniejące ukształtowanie terenu) spowoduje znaczne obniżenie wartości rynkowej nieruchomości. Wskazują również na przeznaczenie sąsiednich działek pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową, a zatem brak spójności w dyspozycji przestrzennej dla całego obszaru i tym samym spadek atrakcyjności turystycznej ww. działek.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działki o nr 1729/1/2 i 201/1 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położone w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Przedmiotowe działki o nr 1729/1 i 1729/2 oraz zachodnia część działki o nr 201/1 zostały w projekcie planu przeznaczone pod tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny rekreacyjno – sportowe z uwagi na takie jej przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok", przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. - oznaczone symbolem II.7, tereny rolne, użytkowane jako tereny rekreacji zimowej. Wschodnia część działki o nr 201/1 została w projekcie planu przeznaczona pod usługi komercyjne związane z obsługą terenów rekreacyjno – sportowych z uwagi na takie jej przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok" - oznaczone symbolem III.A.7, tereny dla lokalizacji usług rekreacyjnych – zaplecze socjalno - administracyjne dla terenów narciarskich oznaczonych symbolem II.7.

Utrzymanie w projekcie planu dotychczasowego przeznaczenia terenu umożliwi korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym jej przeznaczeniem, jak również zapobiegnie ewentualnym roszczeniom odszkodowawczym, które mogłyby wystąpić po uchwaleniu nowego planu w sytuacji, gdyby nowy plan wprowadzał ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu terenu poprzez wynikające z ustaleń obowiązującego studium wyznaczenie w tym obszarze terenów rolnych z zakazem zabudowy, bez możliwości realizacji infrastruktury narciarskiej. Plan miejscowy „Krynica – Czarny Potok" uchwalony został przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła obowiązek zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium i który jest realizowany od 2000 roku. Tym samym słusznym i zgodnym z przepisami obowiązującego prawa rozwiązaniem jest pozostawienie przedmiotowej działki w terenach o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem określonym dla niej w obowiązującym planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok".

Uwaga nr 13 dotyczy zmiany przeznaczenia w planie działki nr 232 z terenów "istniejącego lądowiska helikopterów" na tereny „zainwestowane obiektami kulturalno - kongresowymi i rekreacyjnymi".

Uwagi nie uwzględniono.

Przeznaczenie działki nr 232 w projektowanym planie pod stałe sanitarne lądowisko helikopterów wynika z przeznaczenia określonego dla tej działki w obowiązującym planie miejscowym Krynica - Czarny Potok, przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. w którym to planie miejscowym działka nr 1729/1 przeznaczona jest pod tereny istniejącego lądowiska dla helikopterów (teren oznaczony symbolem II.8), z zakazem realizacji obiektów kubaturowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Krynica Nr XXXIV/254/97 z dnia 28 sierpnia 1997 roku. Ustalenia studium zawarte są w tekście studium oraz rysunku studium w skali 1: 10 000. Zgodnie z ww. dokumentem działka wymieniona w treści uwagi zaliczona została do komunikacji i infrastruktury technicznej na obszarze miasta, w tym lądowisko helikopterów w Krynicy – Czarnym Potoku.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizowane ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym, uwzględnienie uwagi jako sprzecznej z ustaleniami studium stanowiłoby naruszenie prawa i skutkowało stwierdzeniem przez Wojewodę, nieważności Uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica – Zdrój.

Należy zaznaczyć, że lokalizacja lądowiska dla helikopterów na przedmiotowa działce zarówno w studium i konsekwentnie w obowiązującym i projektowanym planie, wynika również z położenia działki 232, jako jednej z nielicznych niezabudowanych działek, w pobliżu istniejącego szpitala. Argumentem

przemawiającym za takim rozwiązaniem może być również fakt, iż działka ta, podobnie jak grunty pod istniejącym szpitalem stanowią własność Powiatu Nowosądeckiego, a więc jako nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządowej wskazane jest przeznaczenie tych gruntów pod funkcje związane bezpośrednio i pośrednio z realizacją celu publicznego, jakim jest m. in. budowa i utrzymywanie publicznych obiektów ochrony zdrowia – art. 6, ust.6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uwaga nr 14 dotyczy;

Uwagę uwzględniono częściowo poprzez przesunięcie w kierunku zachodnim drogi oznaczonej symbolem 5.KDZ.1 oraz poszerzenie terenu usług hotelarskich na działkach stanowiących własność autorki uwagi. Dopuszczono również w ustaleniach tekstowych dla ww. terenów lokalizację wymienionych w treści uwagi funkcji.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wyznaczenia na działkach stanowiących własność gminy drogi lokalnej, gdyż zarówno teren 5.Uh.4 jak i teren z nim sąsiadujący oznaczony symbolem 5.Uh.5 posiadają dostęp do drogi publicznej, co zresztą wynika z treści uwagi. Ponadto gmina realizować będzie w tym terenie wymienioną na wstępie drogę klasy zbiorczej, w związku z czym realizacja kolejnej drogi publicznej nie jest uzasadniona.

Uwaga w części dotyczącej uwzględnienia w planie miejscowym dojazdu do działek w związku z ustanowioną notarialnie służebnością przechodu i przejazdu jest bezzasadna, ponieważ zgodnie z ustaleniami projektu planu „Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb, istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a także dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi' - §9 ust.1, jak również „Dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, służących obsłudze terenów przeznaczonych do zainwestowania, niepokazanych na rysunku planu" - §9 ust.8.

Uwaga w części dotyczącej zmiany zapisów dotyczących kątów nachylenia dachów dla budynków gospodarczych, w taki sposób aby obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia 35^0 – 45^0 dotyczył tylko głównych połaci dachu jest bezzasadna, ponieważ zapis o takiej treści znajduje się już w ustaleniach projektu planu - „stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0 ".

Uwaga nr 17 dotyczy włączenia działki nr 840/3, 719, 829 do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działki o nr: 840/3, 719, 829 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymienione w treści uwagi działki położone są w obszarze wolnym od zabudowy, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 18 dotyczy włączenia działki nr 838/1 do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działka o nr 838/1 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie

z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymieniona w treści uwagi działka położona jest w obszarze wolnym od zabudowy, w dużej odległości od terenów zainwestowanych, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 19 dotyczy włączenia działki nr 838/2 do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działka o nr 838/2 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymieniona w treści uwagi działka położona jest w obszarze wolnym od zabudowy, w dużej odległości od terenów zainwestowanych, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 20 dotyczy włączenia działki nr 836 i 839 do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działki o nr 836 i 839 w 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, zaliczone zostały do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymienione w treści uwagi działki położone są w obszarze wolnym od zabudowy, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 21 dotyczy włączenia działki nr 723 i 726 do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działki o nr 723 i 726 w 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,

zaliczone zostały do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymienione w treści uwagi działki położone są w obszarze wolnym od zabudowy, w dużej odległości od terenów zainwestowanych, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 22 dotyczy włączenia działki nr 767/4, 812/1/4 do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwagi w części dotyczącej działek o nr 812/1/4 nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działki o nr 812/1/4 w 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, zaliczone zostały do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymienione w treści uwagi działki położone są w obszarze wolnym od zabudowy, w dużej odległości od terenów zainwestowanych, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Nie rozpatrzono uwagi w części dotyczącej działki o nr ewid. 767/4, gdyż na podkładzie mapowym brak działki o ww. numerze.

Uwaga nr 23 dotyczy zmiany przeznaczenie działek nr 683 i 684 z terenów zieleni izolacyjnej na tereny budowlane

Uwagę częściowo uwzględniono, włączając do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług działkę o nr 683 i część działki 684 o powierzchni około 75 arów, których przeznaczenie pod ww. funkcje jest zgodne z ustaleniami studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Krynica Nr XXXIV/254/97 z dnia 28 sierpnia 1997 roku. Ustalenia studium zawarte są w tekście studium oraz rysunku studium w skali 1: 10 000. Zgodnie z ww. dokumentem działki wymienione w treści uwagi zaliczone zostały w większości swojej powierzchni do strefy osadnictwa obejmującej obszary zabudowane i wskazane do zainwestowania, w tym strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, transportu i infrastruktury technicznej, w której zainwestowanie następuje na ściśle określonych warunkach, natomiast w pozostałej części (około 15% pow. działki 684) zaliczone zostały do obszarów wskazanych do przekształcenia funkcji i sposobu użytkowania, obszar do rekultywacji, który winien zostać przekształcony w założenie zieleni parkowej wraz z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizowane ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym, włączenie całej działki o nr 684 do terenów przeznaczonych do zabudowy jako sprzeczne z ustaleniami studium stanowiłoby naruszenie prawa i skutkowało stwierdzeniem przez Wojewodę, nieważności Uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica – Zdrój.

Uwaga nr 25 dotyczy włączenia działki nr 613, do terenów wielofunkcyjnej zabudowy usługowej oraz działki o nr 629 do terenów zabudowy usługowo- mieszkalnej

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 629 w 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, zaliczona została do wyznaczonych na rysunku studium terenów parków leśnych i znaczących zespołów zieleni urządzonej, chronionych przed zmianą przeznaczenia. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod cmentarz oraz tereny rolne z zakazem zabudowy 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.

Działka o nr 613 obejmuje teren o powierzchni 11 arów, który z uwagi na ukształtowanie terenu nie jest możliwy do zabudowy – około 60 % powierzchni działki stanowi skarpa, której naruszenie może spowodować osunięcie się parkingu przy istniejącym cmentarzu.

Uwaga nr 26 dotyczy włączenia działki nr 201/1 do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usług.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działka o nr 201/1 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Przedmiotowa część działki o nr 201/1 została w projekcie planu przeznaczona pod tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny rekreacyjno – sportowe, z uwagi na takie jej przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok", przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. - oznaczone symbolem II.7, tereny rolne, użytkowane jako tereny rekreacji zimowej. Wschodnia część działki o nr 201/1 została w projekcie planu przeznaczona pod usługi komercyjne związane z obsługą terenów rekreacyjno – sportowych z uwagi na takie jej przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok" - oznaczone symbolem III.A.7, tereny dla lokalizacji usług rekreacyjnych – zaplecze socjalno - administracyjne dla terenów narciarskich oznaczonych symbolem II.7.

Utrzymanie w projekcie planu dotychczasowego przeznaczenia terenu umożliwi korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym jej przeznaczeniem, jak również zapobiegnie ewentualnym roszczeniom odszkodowawczym, które mogłyby wystąpić po uchwaleniu nowego planu w sytuacji, gdyby nowy plan wprowadzał ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu terenu poprzez wynikające z ustaleń obowiązującego studium wyznaczenie w tym obszarze terenów rolnych z zakazem zabudowy, bez możliwości realizacji infrastruktury narciarskiej. Plan miejscowy „Krynica – Czarny Potok" uchwalony został przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła obowiązek zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium i jest realizowany od 2000

roku. Tym samym słusznym i zgodnym z przepisami obowiązującego prawa rozwiązaniem jest pozostawienie przedmiotowej działki w terenach o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem określonym dla niej w obowiązującym planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok".

Uwaga nr 31 dotyczy włączenia działek nr 822, 824, 721 do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działki o nr 822, 824, 721 w 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, zaliczone zostały do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymienione w treści uwagi działki położone są w obszarze wolnym od zabudowy, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy. Włączenie analizowanych działek i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie działek w Obszarze NATURA 2000 – PLH 120019 Ostoja Popradzka.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 32 dotyczy włączenia działki nr 618 do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego lub terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 618 w 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, zaliczona została do wyznaczonych na rysunku studium terenów parków leśnych i znaczących zespołów zieleni urządzonej, chronionych przed zmianą przeznaczenia. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod cmentarz oraz tereny rolne z zakazem zabudowy 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 włączenia działki nr 850/2, do terenów wielofunkcyjnej zabudowy mieszkalno – usługowej.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z ustaleniami w projektu planu na terenie oznaczonym symbolem 5.RZ.2 istnieje możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków pokazanych na rysunku planu, zlokalizowanych na działce nr 850/2. Przedmiotowa działka znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól, obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Działka nr 850/2 sąsiaduje z terenem pozbawionym zainwestowania, pozostającymi w użytkowaniu rolnym. Nie ma więc podstaw do

stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej o niewielkiej kubaturze jaką jest zlokalizowana na działce zabudowa, istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. budynków. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów budowlanych. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie części działki 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 36 w części dotyczącej sprzeciwu dla przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę nr 592/5;

Uwagę uwzględniono częściowo, przesuwając ww. drogę do granicy działki. Usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego w Krynicy- Zdroju bez realizacji nowych odcinków dróg jest niemożliwe. Dlatego też w ustaleniach planu dla Obszaru 5 Czarny Potok utrzymano częściowo przebieg wyznaczonej w planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok", przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. drogi zbiorczej, zmieniając jej przebieg w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz obecnych potrzeb komunikacyjnych miasta. Z uwagi na bardzo duży ruch samochodowy w rejonie skrzyżowania ulicy Czarny Potok z ulicą Kraszewskiego w ciągu drogi wojewódzkiej, zmieniono włączenie ww. projektowanej ulicy zbiorczej do istniejącego układu ulicznego. Przebieg ww. drogi uwzględnia obowiązujące przepisy dotyczące dopuszczalnych spadków dla drogi klasy zbiorczej. Nie jest natomiast możliwe poprowadzenie drogi w terenach które stanowiłyby w całości własności gminy, bez ingerowania w tereny stanowiące własność prywatną. Niemniej jednak w trakcie wyznaczania w projekcie planu terenu dla realizacji ww. drogi analizowano zarówno stan własności terenów jak i granice geodezyjne działek, aby ww. drogę poprowadzić w taki sposób, który w możliwie najmniejszym stopniu ingerowałby w dotychczasowe użytkowanie terenów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu, tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m. in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m. in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe".

Uwaga nr 37 w części dotyczącej sprzeciwu dla przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę nr 592/4;

Uwagę w części dotyczącej sprzeciwu dla przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę nr 592/4 uwzględniono częściowo, przesuwając ww. drogę do granicy działki. Usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego w Krynicy- Zdroju bez realizacji nowych odcinków dróg jest niemożliwe. Dlatego też w ustaleniach planu dla Obszaru 5 Czarny Potok utrzymano częściowo przebieg wyznaczonej w planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok", przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. drogi zbiorczej, zmieniając jej przebieg w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz obecnych potrzeb komunikacyjnych miasta. Z uwagi na bardzo duży ruch samochodowy w rejonie skrzyżowania ulicy Czarny Potok z ulicą Kraszewskiego w ciągu drogi wojewódzkiej, zmieniono włączenie ww. projektowanej ulicy zbiorczej do istniejącego układu ulicznego. Przebieg ww. drogi uwzględnia obowiązujące przepisy dotyczące dopuszczalnych spadków dla drogi klasy zbiorczej. Nie jest natomiast możliwe poprowadzenie drogi w terenach które stanowiłyby w całości własności gminy, bez ingerowania w tereny stanowiące własność prywatną. Niemniej jednak w trakcie wyznaczania w projekcie planu terenu dla realizacji ww. drogi analizowano zarówno stan własności terenów jak i granice geodezyjne działek, aby ww. drogę poprowadzić w taki sposób, który w możliwie

najmniejszym stopniu ingerowałby w dotychczasowe użytkowanie terenów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu, tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m. in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m. in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe".

Uwaga nr 39 dotyczy:

Uwagę w części dotyczącej sprzeciwu dla przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę nr 731 uwzględniono częściowo, przesuwając ww. drogę do wschodniej granicy działki. Usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego w Krynicy- Zdroju bez realizacji nowych odcinków dróg jest niemożliwe. Dlatego też w ustaleniach planu dla Obszaru 5 Czarny Potok utrzymano częściowo przebieg wyznaczonej w planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok", przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. drogi zbiorczej, zmieniając jej przebieg w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz obecnych potrzeb komunikacyjnych miasta. Z uwagi na bardzo duży ruch samochodowy w rejonie skrzyżowania ulicy Czarny Potok z ulicą Kraszewskiego w ciągu drogi wojewódzkiej, zmieniono włączenie ww. projektowanej ulicy zbiorczej do istniejącego układu ulicznego. Przebieg ww. drogi uwzględnia obowiązujące przepisy dotyczące dopuszczalnych spadków dla drogi klasy zbiorczej. Nie jest natomiast możliwe poprowadzenie drogi w terenach które stanowiłyby w całości własności gminy, bez ingerowania w tereny stanowiące własność prywatną. Niemniej jednak w trakcie wyznaczania w projekcie planu terenu dla realizacji ww. drogi analizowano zarówno stan własności terenów jak i granice geodezyjne działek, aby ww. drogę poprowadzić w taki sposób, który w możliwie najmniejszym stopniu ingerowałby w dotychczasowe użytkowanie terenów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu, tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m. n., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m. in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe".

Uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 731 z terenów rolnych na tereny budowlane nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działka o nr 731 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymieniona w treści uwagi działka położone jest w obszarze wolnym od zabudowy, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego

studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie działki 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.

Uwagi w części dotyczącej usunięcia z działki 731 oznaczenia określającego ww. jako osuwiskowy nie uwzględniono. Obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe zostały pokazane na rysunku projektu planu w części informacyjnej, ponieważ organ administracji geologicznej dysponuje jedynie kartami dokumentacyjnymi osuwisk aktywnych. Wskazanie ww. terenów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych jest więc jedynie informacją o możliwości powstania zjawisk morfodynamicznych, a nie przesądzeniem, że zjawiska takie tam występują. Obowiązek uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów narażonych na zjawiska osuwiskowe wynika wprost z art.72 ustawy prawo ochrony środowiska. Obszary ww. wskazano na podstawie wykonanego dla potrzeb planu miejscowego opracowania ekofizjograficznego, w którym uwzględniono wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz wszystkie dostępne materiały, tj. „Mapę Geologiczną Polski", „Dokumentację hydrogeologiczną ustalającą zasoby eksploatacyjne wód leczniczych i dwutlenku węgla ze złoża w Uzdrowisku Krynica oraz ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych (zwykłych oraz leczniczych) w zlewni Kryniczanki", „Dodatek nr 5/2010 dla projektu zagospodarowania złoża wód leczniczych w Krynicy – Zdroju w granicach obszaru i terenu górniczego „Krynica – Zdrój", „Przewodnik geologiczny po zachodnich Karpatach fliszowych".

Uwaga nr 40 dotyczy;

Uwagę w części dotyczącej sprzeciwu dla przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę nr 756 uwzględniono częściowo, przesuwając ww. drogę do wschodniej granicy działki . Usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego w Krynicy- Zdroju bez realizacji nowych odcinków dróg jest niemożliwe. Dlatego też w ustaleniach planu dla Obszaru 5 Czarny Potok utrzymano częściowo przebieg wyznaczonej w planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok", przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. drogi zbiorczej, zmieniając jej przebieg w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz obecnych potrzeb komunikacyjnych miasta. Z uwagi na bardzo duży ruch samochodowy w rejonie skrzyżowania ulicy Czarny Potok z ulicą Kraszewskiego w ciągu drogi wojewódzkiej, zmieniono włączenie ww. projektowanej ulicy zbiorczej do istniejącego układu ulicznego. Przebieg ww. drogi uwzględnia obowiązujące przepisy dotyczące dopuszczalnych spadków dla drogi klasy zbiorczej. Nie jest natomiast możliwe poprowadzenie drogi w terenach które stanowiłyby w całości własności gminy, bez ingerowania w tereny stanowiące własność prywatną. Niemniej jednak w trakcie wyznaczanie w projekcie planu terenu dla realizacji ww. drogi analizowano zarówno stan własności terenów jak i granice geodezyjne działek, aby ww. drogę poprowadzić w taki sposób, który w możliwie najmniejszym stopniu ingerowałby w dotychczasowe użytkowanie terenów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu, tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m. in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m. in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe".

Uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 756 z terenów rolnych na tereny budowlane nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działka o nr 731 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymieniona w treści uwagi działka położona jest w obszarze wolnym od zabudowy, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie działki 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.

Uwagi w części dotyczącej usunięcia z działki 756 oznaczenia określającego ww. jako osuwiskowy nie uwzględniono. Obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe zostały pokazane na rysunku projektu planu w części informacyjnej, ponieważ organ administracji geologicznej dysponuje jedynie kartami dokumentacyjnymi osuwisk aktywnych. Wskazanie ww. terenów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych jest więc jedynie informacją o możliwości powstanie zjawisk morfodynamicznych a nie przesądzeniem, że zjawiska takie tam występują. Obowiązek uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów narażonych na zjawiska osuwiskowe wynika wprost z art.72 ustawy prawo ochrony środowiska. Obszary ww. wskazano na podstawie wykonanego dla potrzeb planu miejscowego opracowania ekofizjograficznego, w którym uwzględniono wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz wszystkie dostępne materiały tj. „Mapę Geologiczną Polski", „Dokumentację hydrogeologiczną ustalającą zasoby eksploatacyjne wód leczniczych i dwutlenku węgla ze złoża w Uzdrowisku Krynica oraz ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych (zwykłych oraz leczniczych) w zlewni Kryniczanki", „Dodatek nr 5/2010 dla projektu zagospodarowania złoża wód leczniczych w Krynicy – Zdroju w granicach obszaru i terenu górniczego „Krynica – Zdrój", „Przewodnik geologiczny po zachodnich Karpatach fliszowych"

Uwaga nr 41 dotyczy sprzeciwu dla przeznaczenia części działki o nr 1321/1 pod teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 5.KDD.6, co powoduje iż ww. działka staje się bezużyteczna. Autor uwagi wnosi o zaoferowanie mu nieruchomości zamiennej.

Uwagi nie uwzględniono. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu, tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m. in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m. in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe". Usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego w Krynicy - Zdroju bez realizacji nowych odcinków dróg jest niemożliwe. Dlatego też zdecydowano o połączeniu istniejącej „ślepej" drogi przebiegającej wzdłuż potoku Kryniczanka z istniejącą droga publiczną oznaczoną w projekcie planu symbolem 5.KDD.2.

Sprawa dotycząca zaoferowania autorowi uwagi przez gminę nieruchomości zamiennej jako wykraczająca poza zakres ustaleń planu miejscowego nie może zostać rozpatrzona. Ewentualne rozmowy o zaoferowaniu przez gminę nieruchomości zamiennej mogą mieć miejsce dopiero po uchwaleniu i uprawomocnieniu się planu miejscowego.

Uwaga nr 42 dotyczy włączenia działki nr 718 do terenów budowlanych.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działka o nr 718 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymieniona w treści uwagi działka położona jest w obszarze wolnym od zabudowy, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie działki 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 43 dotyczy sprzeciwu dla przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę nr 710 oraz zakwalifikowania ww. działki do terenów położonych w obszarze Natura 2000 i obszarach osuwiskowych.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przebiegu przez działkę o nr 710 drogi 5.KDZ.1. Usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego w Krynicy- Zdroju bez realizacji nowych odcinków dróg jest niemożliwe. Dlatego też w ustaleniach planu dla Obszaru 5 Czarny Potok utrzymano częściowo przebieg wyznaczonej w planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok", przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. drogi zbiorczej, zmieniając jej przebieg w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz obecnych potrzeb komunikacyjnych miasta. Z uwagi na bardzo duży ruch samochodowy w rejonie skrzyżowania ulicy Czarny Potok z ulicą Kraszewskiego w ciągu drogi wojewódzkiej, zmieniono włączenie ww. projektowanej ulicy zbiorczej do istniejącego układu ulicznego. Przebieg ww. drogi uwzględnia obowiązujące przepisy dotyczące dopuszczalnych spadków dla drogi klasy zbiorczej. Nie jest natomiast możliwe poprowadzenie drogi w terenach które stanowiłyby w całości własności gminy, bez ingerowania w tereny stanowiące własność prywatną. Niemniej jednak w trakcie wyznaczanie w projekcie planu terenu dla realizacji ww. drogi analizowano zarówno stan własności terenów jak i granice geodezyjne działek, aby ww. drogę poprowadzić w taki sposób, który w najmniejszym stopniu ingerowałby w dotychczasowe użytkowanie terenów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu, tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m. in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m. in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe".

Uwaga w części dotyczącej zakwalifikowania działki do terenów położonych w obszarze Natura 2000 jest bezzasadna. Obszary Natura 2000, znajdują się na rysunku planu w części informacyjnej. Obszary Natura 2000 uwzględnia się w ustaleniach planu natomiast podstawą prawną ich powołania i uznania jest art.27, ust.3 pkt 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm.). Dlatego

też zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa włączenie działki do obszarów Natura 2000 nie jest wynikiem ustaleń planu miejscowego, gdyż wykracza poza przewidziany przepisami prawa zakres ustaleń planu.

Uwagi w części dotyczącej usunięcia z działki 710 oznaczenia określającego ww. jako osuwiskowy nie uwzględniono. Obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe zostały pokazane na rysunku projektu planu w części informacyjnej, ponieważ organ administracji geologicznej dysponuje jedynie kartami dokumentacyjnymi osuwisk aktywnych. Wskazanie ww. terenów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych jest więc jedynie informacją o możliwości powstanie zjawisk morfodynamicznych a nie przesądzeniem, że zjawiska takie tam występują. Obowiązek uwzgledninie w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów narażonych na zjawiska osuwiskowe wynika wprost z art.72 ustawy prawo ochrony środowiska. Obszary ww. wskazano na podstawie wykonanego dla potrzeb planu miejscowego opracowania ekofizjograficznego, w którym uwzględniono wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz wszystkie dostępne materiały tj. „Mapę Geologiczną Polski", „Dokumentację hydrogeologiczną ustalającą zasoby eksploatacyjne wód leczniczych i dwutlenku węgla ze złoża w Uzdrowisku Krynica oraz ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych (zwykłych oraz leczniczych) w zlewni Kryniczanki", „Dodatek nr 5/2010 dla projektu zagospodarowania złoża wód leczniczych w Krynicy – Zdroju w granicach obszaru i terenu górniczego „Krynica – Zdrój", „Przewodnik geologiczny po zachodnich Karpatach fliszowych".

Uwaga nr 44 dotyczy sprzeciwu dla przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę nr 709/1 oraz zakwalifikowania ww. działki do terenów położonych w obszarze Natura 2000 oraz obszarach osuwiskowych.

Ponadto autorka uwagi zwraca się z pytaniem o zasadność budowy betonowego ciągu komunikacyjnego do terenów objętych zakazem zabudowy.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przebiegu przez działkę o nr 709/1 drogi 5.KDZ.1. Usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego w Krynicy - Zdroju bez realizacji nowych odcinków dróg jest niemożliwe. Dlatego też w ustaleniach planu dla Obszaru 5 Czarny Potok utrzymano częściowo przebieg wyznaczonej w planie miejscowym „Krynica – Czarny Potok", przyjętym Uchwałą Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. drogi zbiorczej, zmieniając jej przebieg w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz obecnych potrzeb komunikacyjnych miasta. Z uwagi na bardzo duży ruch samochodowy w rejonie skrzyżowania ulicy Czarny Potok z ulicą Kraszewskiego w ciągu drogi wojewódzkiej, zmieniono włączenie ww. projektowanej ulicy zbiorczej do istniejącego układu ulicznego. Przebieg ww. drogi uwzględnia obowiązujące przepisy dotyczące dopuszczalnych spadków dla drogi klasy zbiorczej. Nie jest natomiast możliwe poprowadzenie drogi w terenach które stanowiłyby w całości własności gminy, bez ingerowania w tereny stanowiące własność prywatną. Niemniej jednak w trakcie wyznaczania w projekcie planu terenu dla realizacji ww. drogi analizowano zarówno stan własności terenów jak i granice geodezyjne działek, aby ww. drogę poprowadzić w taki sposób, który w najmniejszym stopniu ingerowałby w dotychczasowy sposób użytkowania terenów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu, tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m. in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m. in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe".

Uwaga w części dotyczącej zakwalifikowania działki do terenów położonych w obszarze Natura 2000 jest bezzasadna. Obszary Natura 2000, znajdują się na rysunku planu w części informacyjnej. Obszary Natura 2000 uwzględnia się w ustaleniach planu, natomiast podstawą prawną ich powołania i uznania jest art.27, ust.3 pkt 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm.). Dlatego też zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa włączenie działki do obszarów Natura 2000 nie jest wynikiem ustaleń planu miejscowego, gdyż wykracza poza przewidziany przepisami prawa zakres ustaleń planu.

Uwagi w części dotyczącej usunięcia z działki 709/1 oznaczenia określającego ww. jako osuwiskowy nie uwzględniono. Obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe zostały pokazane na rysunku projektu planu w części informacyjnej, ponieważ organ administracji geologicznej dysponuje jedynie kartami dokumentacyjnymi osuwisk aktywnych. Wskazanie ww. terenów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych jest więc jedynie informacją o możliwości powstanie zjawisk morfodynamicznych a nie przesądzeniem, że zjawiska takie tam następują. Obowiązek uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów narażonych na zjawiska osuwiskowe wynika wprost z art.72 ustawy prawo ochrony środowiska. Obszary ww. wskazano na podstawie wykonanego dla potrzeb planu miejscowego opracowania ekofizjograficznego, w którym uwzględniono wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz wszystkie dostępne materiały, tj. „Mapę Geologiczną Polski", „Dokumentację hydrogeologiczną ustalającą zasoby eksploatacyjne wód leczniczych i dwutlenku węgla ze złoża w Uzdrowisku Krynica oraz ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych (zwykłych oraz leczniczych) w zlewni Kryniczanki", „Dodatek nr 5/2010 dla projektu zagospodarowania złoża wód leczniczych w Krynicy – Zdroju w granicach obszaru i terenu górniczego „Krynica – Zdrój", „Przewodnik geologiczny po zachodnich Karpatach fliszowych".

Uwaga nr 45 w części dotyczącej usunięcia z działki 695 oznaczenie określającego ww. jako osuwiskowy.

Uwagi w części dotyczącej usunięcia z działki 695 oznaczenia określającego ww. jako osuwiskowy nie uwzględniono. Obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe zostały pokazane na rysunku projektu planu w części informacyjnej ponieważ organ administracji geologicznej dysponuje jedynie kartami dokumentacyjnymi osuwisk aktywnych. Wskazanie ww. terenów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych jest więc jedynie informacją o możliwości powstanie zjawisk morfodynamicznych a nie przesądzeniem, że zjawiska takie tam następują. Obowiązek uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów narażonych na zjawiska osuwiskowe wynika wprost z art.72 ustawy prawo ochrony środowiska. Obszary ww. wskazano na podstawie wykonanego dla potrzeb planu miejscowego opracowania ekofizjograficznego, w którym uwzględniono wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz wszystkie dostępne materiały, tj. „Mapę Geologiczną Polski", „Dokumentację hydrogeologiczną ustalającą zasoby eksploatacyjne wód leczniczych i dwutlenku węgla ze złoża w Uzdrowisku Krynica oraz ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych (zwykłych oraz leczniczych) w zlewni Kryniczanki", „Dodatek nr 5/2010 dla projektu zagospodarowania złoża wód leczniczych w Krynicy – Zdroju w granicach obszaru i terenu górniczego „Krynica – Zdrój", „Przewodnik geologiczny po zachodnich Karpatach fliszowych".

Uwaga nr 47 dotyczy przeznaczenia części działki o nr 686 zaliczonej w projekcie planu do terenów rolnych z zakazem zabudowy do terenów przeznaczonych dla realizacji urządzeń związanych z rozwojem sportu i rekreacji z możliwością realizacji zaplecza socjalno – mieszkaniowego.

Uwagę uwzględniono, częściowo włączając południowo – wschodnią część działki nr 686, do terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami, a pozostałą część działki do terenów sportu i rekreacji. Zgodnie 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 działka wymieniona w treści uwagi zaliczona została w około 40% swojej powierzchni w części południowo-wschodniej do strefy osadnictwa obejmującej obszary zabudowane i wskazane do zainwestowania, w tym strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, transportu i infrastruktury technicznej, w której zainwestowanie następuje na ściśle określonych warunkach, natomiast w pozostałej części (około 60% pow. działki) zaliczona została do obszarów wskazanych do przekształcenia funkcji i sposobu użytkowania, obszar do rekultywacji, który winien zostać przekształcony w założenie zieleni parkowej wraz z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizowane ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane po dokonanych korektach przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

Uwaga nr 48 dotyczy sprzeciwu dla przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę nr 709/2 oraz zakwalifikowania ww. działki do terenów położonych w obszarze Natura 2000 oraz obszarach osuwiskowych. Autor uwagi wnosi o przeznaczenie ww. działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Ponadto autorka uwagi zwraca się z pytaniem o zasadność budowy betonowego ciągu komunikacyjnego do terenów objętych zakazem zabudowy.

Uwaga w części dotyczącej przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę nr 709/2 oraz zakwalifikowania ww. działki do terenów położonych w obszarze Natura 2000 jest bezzasadna. Przez wymienioną w treści uwagi działkę 709/2 nie przebiega droga 5.KDZ.1. Obszary Natura 2000, znajdują się na rysunku planu w części informacyjnej. Obszary Natura 2000 uwzględnia się w ustaleniach planu natomiast podstawą prawną ich powołania i uznania jest art.27, ust.3 pkt 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm.). Dlatego też zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa włączenie działki do obszarów Natura 2000 nie jest wynikiem ustaleń planu miejscowego, gdyż wykracza poza przewidziany przepisami prawa zakres ustaleń planu.

Uwagi w części dotyczącej usunięcia z działki 709/2 oznaczenia określającego ww. jako osuwiskowy nie uwzględniono. Obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe zostały pokazane na rysunku projektu planu w części informacyjnej ponieważ organ administracji geologicznej dysponuje jedynie kartami dokumentacyjnymi osuwisk aktywnych. Wskazanie ww. terenów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych jest więc jedynie informacją o możliwości powstania zjawisk morfodynamicznych a nie przesądzeniem, że zjawiska takie tam następują. Obowiązek uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów narażonych na zjawiska osuwiskowe wynika wprost z art.72 ustawy prawo ochrony środowiska. Obszary ww. wskazano na podstawie wykonanego dla potrzeb planu miejscowego opracowania ekofizjograficznego, w którym uwzględniono wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz wszystkie dostępne materiały, tj. „Mapę Geologiczną Polski", „Dokumentację hydrogeologiczną ustalającą zasoby eksploatacyjne wód leczniczych i dwutlenku węgla ze złoża w Uzdrowisku Krynica oraz ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych (zwykłych oraz leczniczych) w zlewni Kryniczanki", „Dodatek nr 5/2010 dla projektu zagospodarowania złoża wód leczniczych w Krynicy – Zdroju w granicach obszaru i terenu górniczego „Krynica – Zdrój", „Przewodnik geologiczny po zachodnich Karpatach fliszowych".

Uwagi w części dotyczącej przeznaczenia działki 709/2 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne nie uwzględniono, z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działka o nr 709/2 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymieniona w treści uwagi działka położona jest w obszarze wolnym od zabudowy, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga etatyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie działki 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 49 w części dotyczącej likwidacji istniejącej linii 110 kV.

Uwaga jest bezzasadna gdyż zapis dotyczący likwidacji linii 110 kV wykracza poza dopuszczony przepisami prawa zakres ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 51 dotyczy przeznaczenia w planie terenu dla lokalizacji drogi 5.KDZ.1, z uwagi na jej położenie w obszarze NATURA 2000. Ponadto zwraca się również uwagę na możliwość ewentualnych korekt ww. obszaru po opracowaniu Planu Zadań Ochronnych dla SOO PLH 12 0019 Ostoja Popradzka.

Uwagi w części dotyczącej przeznaczenia w planie terenu dla lokalizacji drogi 5.KDZ.1, z uwagi na jej położenie w obszarze NATURA 2000 nie uwzględniono. Wyznaczenie ww. dogi w projekcie Czarny Potok zgodne jest z ustaleniami obowiązującego 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. Projekt planu uzyskał również pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, w kompletacjach którego jest m.in. uzgadnianie planów miejscowych w zakresie ustaleń ww. planów które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Uwaga w części dotyczącej granic obszaru Natura 2000 – Ostoja Popradzka jest bezzasadna. W projekcie planu ww. granica obszaru Natura 2000 znajduje się na rysunku planu w oznaczeniach informacyjnych. Ustalenia granic obszarów Natura 2000 wykracza poza dopuszczony przepisami prawa zakres ustaleń planu miejscowego.

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

Uwaga nr 1 dotycząca dopuszczenia w terenach oznaczonych symbolem 5.MW.4 zespołu garaży realizowanych na działce 557 w granicy z działką 556.

Uwagę uwzględniono częściowo, dopuszczając lokalizację zespołu garaży w odległości 1,5 metra od granicy działki.

Uwaga nr 2 dotycząca włączenia działki o nr 585 do terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy Uzdrowiskowej Krynica Nr XXXIV/254/97 z dnia 28 sierpnia 1997 roku. Ustalenia studium zawarte są w tekście studium oraz rysunku studium w skali 1: 10 000. Zgodnie z ww. dokumentem działka wymieniona w treści uwagi zaliczona została do strefy rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji na ww. terenie budynków istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w ich sąsiedztwie, gdyż w sąsiedztwie działki nr 585 nie ma żadnych budynków.

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizowane ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowiskowej Krynica, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, a Rada Miejska przed uchwaleniem planu miejscowego stwierdza o jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym, uwzględnienie uwagi jako sprzecznej z ustaleniami studium stanowiłoby naruszenie prawa i skutkowało stwierdzeniem przez Wojewodę nieważności Uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Krynica – Zdrój.

Uwaga nr 3 dotyczy przeznaczenia działki nr 613, położonej przy ul. Ludowej pod wielofunkcyjną zabudowę usługową, natomiast działki nr 629, położonej przy ul. Kraszewskiego pod zabudowę usługowo - mieszkalną. Zgodnie ze studium działka ewidencyjna nr 613 położona jest w strefie koncentracji usług administracyjno-handlowych i innych, mieszkalnictwa jako funkcji uzupełniającej - rozwój poprzez adaptację uzupełniającą i rozbudowę, z wymaganą ochroną wartości kulturowych. A zatem zakwalifikowanie jej w planie do terenów zieleni oznaczonych symbolem 5.Lz, z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych nie jest zgodne z zapisami studium.

Ponadto, proponowane w planie przeznaczenie sprzeczne jest z rzeczywistym ukształtowaniem i położeniem działek w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkalnej, terenów usług i terenów komunikacji - parking.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 629 w 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, zaliczona została do wyznaczonych na rysunku studium

terenów parków leśnych i znaczących zespołów zieleni urządzonej, chronionych przed zmianą przeznaczenia. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod cmentarz oraz tereny rolne z zakazem zabudowy 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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Działka o nr 613 obejmuje teren o powierzchni 11 arów, który z uwagi na ukształtowanie terenu nie jest wskazany do zabudowy – około 60% powierzchni działki stanowi skarpa, której naruszenie może spowodować osunięcie się parkingu przy istniejącym cmentarzu.

Uwaga nr 4 dotyczy zmiany przeznaczenia terenu dla działki nt 709/2 z zaproponowanych w planie terenów rolnych, oznaczonych symbolem 5.RZ.1 na tereny budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego, podobnie jak tereny sąsiednie oznaczone symbolem 5.MN.26. Pozostawienie działki w obecnym przeznaczeniu spowoduje, iż korzystanie z nieruchomości stanie się niemożliwe i w związku z tym autorzy uwagi będą żądali od Gminy Krynica – Zdrój odszkodowania za rzeczywista szkodę.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krynica. Działka o nr 709/2 w 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, zaliczona została do strefy rolno – leśnej jak i rolno – leśno – zadrzewieniowej, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu. Strefa „E" obejmuje partie stokowe między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów (zgodnie z rysunkiem studium). W ww. strefie zgodnie z ustaleniami studium obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. Ponadto w obszarach tych należy zapewnić właściwą ekspozycję miasta i krajobrazu z wyznaczonych ciągów i punków widokowych. Wymieniona w treści uwagi działka położona jest w obszarze wolnym od zabudowy, w związku czym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż obszar ten wymaga estetyzacji poprzez dogęszczenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy. Włączenie analizowanej działki i obszarów z nią sąsiadujących do zabudowy wymaga zmiany ustaleń obowiązującego studium i akceptacji RDOŚ z uwagi na położenie działki 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 ma również w wypadku analizowanej działki podstaw do roszczeń wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny, związanych z ograniczeniem korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Działka wymieniona w treści uwagi nie jest zabudowana, nie jest położona w obszarze dla którego opracowano w latach wcześniejszych plan miejscowy, nie wydano również dla ww. działki prawomocnej decyzji WZ. W związku z powyższym w świetle obowiązujących przepisów prawa działka o nr 709/2 jest działką rolną.

Uwaga nr 7 dotyczy włączenia do terenów usług komercyjnych działki nr 687, przy zachowaniu następujących zasad zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne, drobna wytwórczość, składowanie i magazynowanie;
2) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, w tym stacji paliw, gastronomi, biura. Dopuszcza się lokalizację hurtowni i działalności związanej z naprawą pojazdów.
3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki budowlanej;
4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych budynków, na następujących zasadach:
   a) lokalizacja budynków jako wolnostojących lub zblokowanych,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

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

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

e) stosowanie dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $25^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów i innych form przekryć,

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

g) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji,

h) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów stosowanie następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla jednego rodzaju działalności gospodarczej;

7) Dostęp do terenów z istniejących dróg publicznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne niewyznaczone na rysunku planu.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia w planie na działce 687 stacji paliw, hurtowni i działalności związanej z naprawą pojazdów oraz zmiany ustalonej w planie powierzchni zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych, wysokości budynków i minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych.

Wymienione w treści uwagi usługi komercyjne (stacja paliw, hurtownia i działalność związana z naprawą pojazdów) są kolizyjne z istniejącą na ww. terenie funkcją mieszkaniową. Przeznaczenie wnioskowanej działki o powierzchni 25 arów położonej w większości swojej powierzchni w terenach potencjalnie osuwiskowych, dla lokalizacji usług komercyjnych o dużej uciążliwości, której z uwagi na charakter proponowanych usług i wielkość działki nie da się ograniczyć do granicy własności, co może skutkować w przyszłości konfliktami funkcjonalnymi i sprzeczne jest z podstawową zasadą, którą należy zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kierować się w planowaniu przestrzennym, tj. zasadą zachowania ładu przestrzennego. Sprzeczne z ww. zasadą jest również zwiększenie wysokości nowych budynków do 12 metrów od strony przystokowej, zwiększenie powierzchni zabudowy z 50% do 80% powierzchni działki budowlanej, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10% oraz zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych z 30^0 do 25^0. Zgodnie z zawartą w ustawie definicją ładu przestrzennego za ww. należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania, wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Ponadto zgodnie z przyjętą przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011r „Koncepcją Zagospodarowania Kraju 2030" w planowaniu przestrzennym przy przeznaczaniu terenów pod różne funkcje należy kierować się zasadą przezorności ekologicznej, która 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.

Uwaga w części dotyczącej włączenia działki do terenów usług komercyjnych jest bezzasadna, gdyż zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenach oznaczonych symbolem MN/U przeznaczeniem podstawowym są również usługi komercyjne realizowane jako obiekty wolnostojące i jako wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

Uwaga nr 9 dotyczy sprzeciwu wobec oznaczenia w planie terenu działki nr 695 jako terenu osuwiskowego i potencjalnie osuwiskowego. Zdaniem autora uwagi jest to teren stabilny, a w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Uwagi nie uwzględniono. Na rysunku planu pokazano obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe na podstawie dokumentacji hydrologicznej i studium wykonanego przez Dyrektora RZGW. Zgodnie z art. 72 ust 1 pkt 5a i ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska m.in. poprzez uwzględnienie potrzeb zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom. W planie określa się również

sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku ruchów masowych ziemi. Wymagania te określa się m.in. na podstawie opracowań ekofizjograficznych sporządzanych do projektu planu. W związku z powyższym konieczne jest oznaczenie terenu przedmiotowych działek jako obszarów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych na rysunku planu, w sytuacji gdy wynika to z przepisów odrębnych.

Uwaga nr 10 dotyczy przeznaczenia działek nr 756 i 591 pod tereny zabudowy mieszkaniowej oraz sprzeciwu wobec oznaczenia części działki 756 jako terenów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych. Zdaniem autora uwagi lokalizacja na przedmiotowych działkach drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej symbolem 5.KDZ.1 dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej w jej bezpośrednim sąsiedztwie jak również wyklucza zakwalifikowanie tego terenu jako teren osuwiskowy. Autor uwagi zauważa, że w niedalekim sąsiedztwie przedmiotowych działek znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, które uzyskały prawomocne pozwolenia na budowę.

Uwagi nie uwzględniono. Działka nr 756 znajdują się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E", ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E" zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E" obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E", niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż 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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Na rysunku planu pokazano obszary osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe na podstawie dokumentacji hydrologicznej i studium wykonanego przez Dyrektora RZGW. Zgodnie z art. 72 ust 1 pkt 5a i ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska m.in. poprzez uwzględnienie potrzeb zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom. W planie określa się również sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku ruchów masowych ziemi. Wymagania te określa się m.in. na podstawie opracowań ekofizjograficznych sporządzanych do projektu planu. W związku z powyższym konieczne jest oznaczenie terenu przedmiotowych działek jako obszarów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych na rysunku planu, w sytuacji gdy wynika to z przepisów odrębnych.

Uwaga nr 11 w części dotyczącej sprzeciwu wobec przeprowadzenia trasy nowoprojektowanej obwodnicy przez działkę nr 592/4.

Uwagi w części dotyczącej przebiegu trasy nowoprojektowanej obwodnicy przez działkę nr 592/4 nie uwzględniono .

Droga 5.KDZ.1 przebiega wzdłuż granicy północno - zachodniej działki 592/4, a zatem nie przecina przedmiotowej działki w jej części środkowej, co uniemożliwiałoby w znacznym stopniu jej kompleksowe użytkowanie. Ponadto działka ta położona jest w terenach rolnych, pozbawionych zabudowy i nie przewidzianych do zabudowy zapisami obowiązującego studium. W części południowo - zachodniej Krynicy, w tym na obszarze działki nr 592/4 (ze względu na korzystne ukształtowanie terenu) niezbędna jest

lokalizacja drogi obarczającej, celem odciążenia z ruchu kołowego głównego traktu komunikacyjnego (ul. Kraszewskiego - ul. Piłsudskiego) przebiegającego przez centrum Krynicy.

Uwaga nr 12 dotyczy sprzeciwu wobec przeprowadzenia trasy nowoprojektowanej obwodnicy przez działkę nr 592/5.

Uwagi nie uwzględniono.

Droga 5.KDZ.1 przebiega wzdłuż granicy północno - zachodniej działki 592/5, a zatem nie przecina przedmiotowej działki w jej części środkowej, co uniemożliwiałoby by w znacznym stopniu jej kompleksowe użytkowanie. Ponadto działka ta położona jest w terenach rolnych, pozbawionych zabudowy i nie przewidzianych do zabudowy zapisami obowiązującego studium. W części południowo - zachodniej Krynicy, w tym na obszarze działki nr 592/5 (ze względu na korzystne ukształtowanie terenu) niezbędna jest lokalizacja drogi obarczającej, celem odciążenia z ruchu kołowego głównego traktu komunikacyjnego (ul. Kraszewskiego - ul. Piłsudskiego) przebiegającego przez centrum Krynicy.

Uwaga nr 14 dotyczy przeznaczenia działek nr 1729/2, 1729/1 i 201/1 pod wielofunkcyjną zabudowę mieszkalno-usługową.

Zdaniem autorów uwagi proponowane w planie przeznaczenie pod tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny rekreacyjno-sportowe stoi w sprzeczności z obecnym ukształtowaniem terenów. Wpływa to w sposób znaczący na obniżenie wartości nieruchomości poprzez brak możliwości wykorzystania ich zgodnie z faktycznymi uwarunkowaniami, czyli na cele działalności usługowej lub mieszkalnej. Sąsiednie działki zostały przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkalnej lub tereny usług, w tym część działki nr 201/1 została przeznaczona w planie pod usługi komercyjne (5.U.1), a zatem nieuzasadnione jest pozbawianie możliwości zabudowy pozostałej części tej nieruchomości. Zgłaszający uwagę podnoszą również, iż ogólny zakaz zabudowy partii stokowych wskazany w studium dotyczy wyłącznie stoków nadających się do wykonywania na nich działalności rekreacyjno-sportowej, w tym w szczególności sportów zimowych. Proponowana zabudowa przedmiotowych działek nie wpłynie sposób negatywny na estetykę okolicy, natomiast wprowadzony planem zakaz zabudowy działek jest sprzeczny z konstytucyjną zasadą wolności, a zatem uchwała sporządzona w takim kształcie winna być wykluczona z obrotu prawnego w drodze postępowania sądowego. Legenda i rysunek studium wskazuje, że działka nr 1729/2 położona jest w strefie ekologicznej rolno – leśnej o najwyższym reżimie ochrony, w której ewentualne zagospodarowanie lub zainwestowanie dopuszczalne jest na ściśle określonych warunkach, który czyni zapis o zakazie zabudowy w planie całkowicie bezpodstawnym.

Uwaga jest w części bezprzedmiotowa. Środkowa i wschodnia część działki nr 201/1 została przeznaczona w projektowanym planie pod usługi komercyjne związane z obsługą terenów rekreacyjno – sportowych.

Nie uwzględniono uwagi w części przeznaczenia pozostałej części działki nr 201/1 oraz działek 1729/1 i 1729/2 pod wielofunkcyjną zabudowę mieszkalno-usługową. Zachodnia część działki 201/1 oraz działki nr 1729/1 i 1729/2 zostały przeznaczone w nowym planie pod tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny rekreacyjno – sportowe. Przeznaczenie części omawianego terenu pod tereny rekreacyjno-sportowe, w tym tereny sportów zimowych wynika z konieczności dostosowania zapisów planu do ustaleń studium. Omawiane tereny położone są 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 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.

Należy zaznaczyć, że zgodnie ze stanem fatycznym, omawiane tereny nie stanowią w chwili obecnej terenów budowlanych. Działki o numerach ewidencyjnych 1729/1 i 1729/2 nie są objęte obowiązującym planem miejscowym i są zgodnie z inwentaryzacją sporządzoną do projektu planu, wykorzystywane jako niezabudowane tereny zielone, w użytkowaniu rolniczym.

Natomiast dla działki o numerze ewid. 201/1 obowiązuje plan miejscowy Krynica - Czarny Potok przyjęty Uchwałą NR XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r., w którym wschodnia część przedmiotowej działki znajduje się w terenach oznaczonych symbolem III.A.7 – tereny dla lokalizacji usług rekreacyjnych – zaplecze socjalno-administracyjne dla terenów narciarskich, z możliwością realizacji max dwóch obiektów kubaturowych: budynku socjalno - administracyjnego i gastronomiczno-handlowego. Zachodnia część działki znajduje się w terenach oznaczonych symbolem II.7 – tereny rolne, użytkowane jako tereny rekreacji zimowej, tereny narciarskie – wyciągi i tereny zjazdowe.

Należy zaznaczyć, że plan obowiązujący Krynica – Czarny Potok 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 usług na tereny rolne, 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 Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r.

Uwaga nr 15 w części dotyczącej zmiany zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji nowych budynków i dopuszczenie lokalizacji nowych budynków z przeznaczeniem dla świadczenia usług ochrony zdrowia i odnowy biologicznej.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji nowych budynków z przeznaczeniem dla świadczenia ww. usług. Teren oznaczony w projektowanym planie symbolem 5.MW.1 jest w chwili obecnej intensywnie zainwestowany wielokondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi, a zatem nie ma możliwości lokalizacji na tym terenie nowych budynków. Zgodnie z ustaleniami tekstu projektu planu dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokali w parterach istniejących budynków na cele usługowe, a zatem po uzupełnieniu tekstu planu o możliwość realizacji usług ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, możliwa będzie adaptacja istniejących w parterach budynków lokali mieszkalnych na cele usługowe.

Uwaga nr 16 dotyczy przeznaczenia działki nr 201/1 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług o symbolu 5.MN/U.6.

Uwaga jest w części bezprzedmiotowa. Środkowa i wschodnia część działki nr 201/1 została przeznaczona w projektowanym planie pod usługi komercyjne związane z obsługą terenów rekreacyjno – sportowych.

Nie uwzględniono uwagi w części przeznaczenia pozostałej części działki nr 201/1 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Zachodnia część działki 201/1 została przeznaczona w nowym planie pod tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny rekreacyjno – sportowe. Przeznaczenie części omawianego terenu pod tereny rekreacyjno-sportowe, w tym tereny sportów zimowych wynika z konieczności dostosowania zapisów planu do ustaleń studium. Omawiane tereny położone są 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 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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Dla działki oznaczonej numerem 201/1 obowiązuje plan miejscowy Krynica - Czarny Potok przyjęty Uchwałą NR XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r., w którym wschodnia część przedmiotowej działki znajduje się w terenach oznaczonych symbolem III.A.7 – tereny dla lokalizacji usług rekreacyjnych – zaplecze socjalno-administracyjne dla terenów narciarskich, z możliwością realizacji max dwóch obiektów kubaturowych: budynku socjalno - administracyjnego i gastronomiczno-handlowego. Zachodnia część działki znajduje się w terenach oznaczonych symbolem II.7 – tereny rolne, użytkowane jako tereny rekreacji zimowej, tereny narciarskie – wyciągi i tereny zjazdowe.

Należy zaznaczyć, że obowiązujący plan Krynica – Czarny Potok, 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 usług na tereny rolne, 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 Nr XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r.

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

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na jej sprzeczność z warunkami uzgodnienia projektu planu przez Dyrektora Urzędu Górniczego w Krakowie. Urząd Górniczy w Krakowie uzgodnił projekt planu po wcześniejszej pozytywnej opinii Uzdrowiskowego Zakładu Górniczego w Krynicy-Zdroju. Uzdrowiskowy Zakład Górniczy w Krynicy-Zdroju w swojej opinii wniósł o wprowadzenie do tekstu planu ustalenia o treści: „uzgodnienie sposobu posadowienia budynków i zakresu robot ziemnych z uzdrowiskowym Zakładem Górniczym". Zapis ww. wynika z konieczności ochrony zasobów wód leczniczych, wynikających z zapisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 roku. Zgodnie z art. 104 ust. 4 pkt 1 i pkt 3 ww. ustawy, plany zagospodarowania przestrzennego na terenach górniczych, niezależnie od wymagań

określonych odrębnymi przepisami, powinny zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu wykonania działalności określonej w koncesji oraz ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych. Ponadto, zgodnie z ust.5 ww. art. 104 plan zagospodarowania przestrzennego może w szczególności określić obszary wyłączone z zabudowy, bądź takie w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań. Ponieważ sposób posadowienia budynków i zakres robót ziemnych, a przede wszystkim głębokość posadowienia obiektu każdorazowo zależy od szczegółowych warunków geologicznych danego terenu i nie ma możliwości ich uściślenia na etapie planu, koniecznym jest wprowadzenie kwestionowanego zapisu, tym bardziej iż występują problemy z jakością i ilością wód leczniczych w związku z ostatnimi inwestycjami realizowanymi zgodnie z obowiązującymi tzw. „punktowymi" planami miejscowymi. Złoża wód leczniczych stanowią własność górniczą przysługującą Skarbowi Państwa, którego uprawnienia w odniesieniu do działalności wymagającej koncesji wykonują właściwe organy koncesyjne. Uzdrowiskowy Zakład Górniczy w Krynicy-Zdroju jest więc w myśl ustawy prawo geologiczne i górnicze „wyodrębnionym technicznie i organizacyjnie zespołem środków służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą w zakresie wydobywania kopalin ze 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.

Uwaga nr 18 dotyczy sprzeciwu dla lokalizacji drogi klasy zbiorczej przez działki o nr 219/2 i 220/2. Wnosi się o przeznaczenie działek dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga w części dotyczącej przebiegu drogi 5.KDZ.1 przez działkę o nr 220/2 jest bezprzedmiotowa - droga nie przebiega przez ww. działkę.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przebiegu drogi przez działkę nr 219/2. Przez działkę o numerze ewid. 220/2 w obowiązującym planie miejscowym Krynica - Czarny Potok przyjętym Uchwałą NR XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r., również przebiega droga zbiorcza. Pozostała część działki znajduje się w terenach rolnych nie objętych w chwili obecnej obowiązującym planem miejscowym. Ponadto przez ww. działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. W związku z przebiegiem ww. linii elektroenergetycznej przesunięto w projekcie planu drogę zbiorczą w stosunku do wyznaczonej w obowiązującym planie Krynica - Czarny Potok, w którym linia 110 kV przebiegała przez środek drogi, co sprzeczne jest z obowiązującymi przepisami prawa. Realizacja drogi na omawianym odcinku po trasie wyznaczonej w obowiązującym planie wymagałaby zmiany przebiegu linii elektroenergetycznej lub jej fragmentarycznego kablowania co związane jest z znacznymi kosztami których zarządca sieci nie pokryje. Pozostała część działki położona poza terenem objętym planem Krynica - Czarny Potok oraz działk 220/2 położona w obszarze objętym ww. planem w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania znajdują się 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 lokalizację zabudowy na wymienionych w treści uwagi działkach, zwłaszcza, iż w jej w sąsiedztwie nie ma terenów zdegradowanych wskutek zlokalizowanej na tych działkach zabudowy siedliskowej. 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.

Dlatego też włączenie wymienionych w treści uwagi działek do terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niemożliwe z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium.

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.

Ponadto zważyć należy, iż działka nr 220/2 nie jest również przeznaczona do zabudowy w obowiązującym planie miejscowym Krynica - Czarny Potok przyjętym Uchwałą NR XVII/163/2000 Rady Gminy Uzdrowiskowej w Krynicy z dnia 25 lutego 2000 r. – teren oznaczonym symbolem I.2 9 (tereny rolne z istniejącą zabudową) oraz teren oznaczony symbolem III.B.6 (tereny drogi lokalnej).

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Półchłopek

Załącznik nr 3
do Uchwały XXXII.192.2012
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 5 – CZARNY POTOK, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

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

1. Do realizacji w latach 2013 – 2017 przewidziano:

a. Budowę ścieżki rowerowej wzdłuż potoku Kryniczanka wraz z mostem na potoku Kryniczanka oraz siecią oświetlenia ulicznego;

b. Budowę drogi 5.KDD.2 (ul. Nadbrzeżna) wraz z chodnikami i siecią oświetlenia ulicznego oraz przejazdem pod linią kolejową;

c. Budowę drogi 5.KDD.6 wraz z chodnikami i siecią oświetlenia ulicznego;

d. Budowę drogi 5.KDZ.1 wraz z chodnikami i siecią oświetlenia ulicznego oraz skrzyżowaniem z drogami: 5.KDG.2 (ul. Kraszewskiego) i 5.KDL.1 (ul. Czarny Potok).

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

3. Realizacja w okresie 2013 – 2017 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:

• 2.030.200,00 zł dla realizacji zadania 1.a w roku 2013, w tym;
- 228.600,00 zł przygotowanie inwestycji (dokumentacja projektowa);
- 747.500,00 zł budowa ścieżki;
- 618.000,00 zł budowa mostu;
- 436.100,00 zł budowa oświetlenia;

• 2.373.400,00 zł dla realizacji zadania 1.b w latach 2015-2016, w tym;
- 281.500,00 zł przygotowanie inwestycji (podział geodezyjny i wykup nieruchomości, dokumentacja projektowa);
- 1.108.100,00 zł budowa drogi;
- 100.100,00 zł budowa chodników;
- 63.600,00 zł budowa oświetlenia;
- 820.100,00 budowa przejazdu pod linią kolejową.

• 2.960.000,00 zł dla realizacji zadania 1.c w latach 2015 – 2016, w tym;
- 61.000,00 zł przygotowanie inwestycji (podział geodezyjny i wykup nieruchomości, dokumentacja projektowa);
- 2.533.600,00 zł budowa drogi;
- 229.200,00 zł budowa chodników;
- 136.200,00 zł budowa oświetlenia;

• 19.780.500,00 zł dla realizacji zadania 1.d w latach 2016 – 2017, w tym;
- 3.524.400,00 zł przygotowanie inwestycji (podział geodezyjny i wykup nieruchomości, dokumentacja projektowa);
- 14.974.400,00 zł budowa drogi wraz ze skrzyżowaniami;
- 775.900,00 zł budowa chodnika;
- 505.800,00 zł budowa oświetlenia;

5. Prognozowaną wysokość kosztów określono bez uwzględnienia zmian wartości nakładów inwestycyjnych w czasie, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego Obszar 5 – Czarny Potok, 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 5 – Czarny Potok, 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.192.2012
Rady Miejskiej w Krynicy - Zdroju
z dnia 7 listopada 2012 roku

OBIEKTY ZABYTKOWE - OBSZAR 5- CZARNY POTOK zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków.

ul. Kraszewskiego

• dom drewniany ul. Kraszewskiego 141, 1 ćw. XX w.,

• dom drewniany ul. Kraszewskiego 146, 1 ćw. XX w.,

• dom drewniany ul. Kraszewskiego 148, 1 ćw. XX w.,

• dom drewniany ul. Kraszewskiego 152, okres międzywojenny,

• willa drewniana ul. Kraszewskiego 155, lata 20-te XX w.,

• dom drewniany ul. Kraszewskiego 157, lata 30-te XX w.,

• dom drewniany ul. Kraszewskiego 169, 1 ćw. XX w.,

• plebania ul. Kraszewskiego 181,

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Półchłopek