

# **WÓJT GMINY PORONIN**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU SOŁECTWA PORONIN**

### **PROJEKT PLANU**

**Instytut Rozwoju Miast i Regionów**

listopad, 2022 r.

**GLÓWNY PROJEKTANT PLANU**

mgr Dorota Szlenk-Dziubek  
mgr inż. Piotr Ogórek

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY**

mgr inż. Ewelina Cienkosz

**GRAFIKA KOMPUTEROWA**

mgr inż. Piotr Ogórek

Kierownik Zespołu

Dorota Szlenk-Dziubek

Dyrektor Instytutu

Wojciech Jarczewski

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Poronin**  
**z dnia .....**

**w sprawie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**fragmentu sołectwa Poronin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Poronin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Nr XLVIII/287/2018 Rady Gminy Poronin z dnia 26.09.2018 r.),

Rada Gminy Poronin uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Poronin, dla obszaru wskazanego w uchwale Nr XII/82/2019 Rady Gminy Poronin z dnia 29 sierpnia 2019 r., zmienionej uchwałą Nr XX/140/2020 Rady Gminy Poronin z dnia 27 lutego 2020 r., zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,9 ha.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000;
  - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia do projektu planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.**

1. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, są **ustaleniami obowiązującymi**:
  - 1) **granice obszaru objętego planem**;
  - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**;

- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg;**
  - 4) **nieprzekraczalne linie zabudowy od rzeki Biały Dunajec i Potoku Zakopianka;**
  - 5) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:**
    - a) **1-12MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
    - b) **1-5MN Ud** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dominacją zabudowy drewnianej,
    - c) **M/w** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
    - d) **UP** – teren usług publicznych,
    - e) **U1, U2, U3, U4, U5** – tereny usług,
    - f) **1-3U/w** – tereny usług położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
    - g) **UK** – teren usług sakralnych,
    - h) **1-7Z** – tereny zieleni nieurządzonej,
    - i) **ZL** – teren lasów,
    - j) **1-3WS1, WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
    - k) **KDGP, KDG, 1-2KDL, 1-5KDD** – tereny komunikacji – drogi publiczne,
    - l) **KK1** – teren komunikacji – tereny kolejowe - dworzec,
    - ł) **KK2** – teren komunikacji – tereny kolejowe.
2. Następujące elementy występujące na Rysunku planu **wynikające z przepisów odrębnych, są ustaleniami obowiązującymi:**
- 1) **Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar objęty planem);**
  - 2) **strefa zakazu budowania nowych obiektów budowlanych (wg OChK);**
  - 3) **granica terenu i obszaru górniczego wód termalnych „Poronin”;**
  - 4) **granica złoża wód termalnych „Poronin” WT 7966;**
  - 5) **strefa ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza;**
  - 6) **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (nr wg gminnej ewidencji zabytków);**
  - 7) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;**
  - 8) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.**
3. Następujące elementy występujące na Rysunku planu **posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:**
- 1) **granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;**
  - 2) **granice terenów zamkniętych;**
  - 3) **granica obszaru, w którym występują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego;**
  - 4) **orientacyjny zasięg obszaru, w którym planowana jest rozbudowa linii kolejowej,**
  - 5) **granica sołectwa;**
  - 6) **granica gminy.**

### § 3.

1. Jeżeli w tekście planu jest mowa o:

- 1) **ciekach** – należy przez to rozumieć ciek naturalne, w rozumieniu ustawy Prawo wodne;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach lub stropodach o spadku 0°-12°;
- 3) **drogach wewnętrznych** – rozumie się przez to drogi nie zaliczone do dróg publicznych, wrysowane lub nie wrysowane na Rysunku planu;
- 4) **działce** – rozumie się przez to działkę (część działki lub zespół działek przylegających do siebie), która położona jest w obrębie danej kategorii terenu ustalonej niniejszym planem, w obrębie której lokalizowana jest dana inwestycja;
- 5) **kondygnacji nad terenem** – rozumie się przez to kondygnację, której wszystkie ściany znajdują się powyżej docelowego poziomu terenu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg** – rozumie się przez to linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (na odległość nie większą niż 1,0 m) schodów zewnętrznych, dachów, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od rzeki Biały Dunajec i Potoku Zakopianka** – rozumie się przez to linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych budynków, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (na odległość nie większą niż 1,0 m) dachów, okapów, balkonów;
- 8) **obudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków;
- 9) **„orawiakach”** – rozumie się przez to rodzaj otwarcia pulpituowego połączenia dachowych, z umieszczeniem pokrycia na jego bocznych ścianach;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków znajdujących się na działce (lub działkach) objętych projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem;
- 11) **przestrzeni publicznej** – rozumie się przez to powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, służące zaspakajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np.: ulice, place, boiska sportowe, place zabaw, przystanki komunikacji zbiorowej, parki, skwery oraz inne tereny wskazane w planie;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 14) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy Prawo wodne;
- 15) **rozcłódkowaniu elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie elewacji frontowej, w którym obowiązuje zastosowanie pionowych podziałów elewacji poprzez zróżnicowanie jej płaszczyzny o co najmniej 1,5 metra, na odcinku wynoszącym co najmniej 1/3 jej długości;
- 16) **rzucie budynku** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian przyziemia budynku na powierzchnię terenu; jednocześnie do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, tarasów i

innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, kondygnacji podziemnych;

- 17) **szerokości traktu budynku** – rozumie się przez to szerokość mierzoną w poziomie parteru stanowiącą rozpiętość dachu pomniejszoną o wysięg okapów;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 19) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi z zakresu oświaty, nauki, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej i administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, sportu, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego;
- 20) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem;
- 21) **wysokości zabudowy dla budynków** – rozumie się przez to wysokość liczoną jako średnią arytmetyczną następujących (mierzonych w pionie) wysokości:
  - od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najwyższym punkcie, do poziomu najwyżej położonej kalenicy,
  - od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najniższym punkcie, do poziomu najwyżej położonej kalenicy.W przypadku, gdy budynek posiada formę zestawionych uskokowo części, dopuszcza się pomiar wysokości zabudowy odrębnie dla każdej części,
- 22) **wysokości zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych** – rozumie się przez to wysokość liczoną od poziomu terenu, do najwyżej położonego elementu danego obiektu;
- 23) **wysokości okapu** – rozumie się przez to odległość krawędzi okapu dachu głównego od poziomu terenu liczoną jako średnią arytmetyczną następujących (mierzonych w pionie) wysokości:
  - od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najwyższym punkcie, do poziomu okapu,
  - od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najniższym punkcie, do poziomu okapu.W przypadku gdy budynek posiada formę zestawionych uskokowo części, dopuszcza się pomiar wysokości okapu odrębnie dla każdej części;
- 24) **wysokości podmurówki** – rozumie się przez to wysokość poziomu podłogi pierwszej kondygnacji nad terenem, liczoną jako średnią arytmetyczną następujących (mierzonych w pionie) wysokości:
  - od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najwyższym punkcie, do poziomu podłogi pierwszej kondygnacji nad terenem,
  - od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najniższym punkcie, do poziomu podłogi pierwszej kondygnacji nad terenem.W przypadku, gdy budynek posiada formę zestawionych uskokowo części, dopuszcza się pomiar wysokości podmurówki odrębnie dla każdej części;
- 25) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – rozumie się przez to budynek mieszkalny, w którym obowiązuje wydzielenie jednego lub dwóch lokali mieszkalnych z dopuszczeniem wydzielenia jednego lub więcej lokali użytkowych; łącznej powierzchni użytkowej lokali użytkowych nie określa się;
- 26) **zabudowie zrębowej** – rozumie się przez to zabudowę realizowaną z bali drewnianych lub obłożoną elementami drewnianymi, o grubości co najmniej 12 cm, imitującymi belkowanie;

- 27) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym.
2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.
  3. Pojęcia, których znaczenie definiują akty prawne i nie zostały zdefiniowane w niniejszym planie rozumieć należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

##### **§ 4.**

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
2. Na obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy:
  - 1) dróg publicznych;
  - 2) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
  - 3) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych;
  - 4) sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji;
  - 5) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
  - 6) stacji benzynowych w terenach **U1, U2, U3**;
  - 7) linii elektroenergetycznych;
  - 8) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, ponadnormatywnego hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

##### **§ 5.**

1. Jako **przestrzeń publiczną** wskazuje się:
  - 1) tereny – **UP, UK**;
  - 2) tereny dróg publicznych – **KGDP, KDG, 1-2KDL, 1-5KDD**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w **ust. 1**.

##### **§ 6.**

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

- 1) **nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg** – wyznaczone na Rysunku planu, określające nieprzekraczalną wysokość elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych zgodnie z zapisami zawartymi w **§ 3**;

- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy od Dunajca i Potoku Zakopiańskiego** – wyznaczone na Rysunku planu, określające nieprzekraczalne położenie elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych zgodnie z zapisami zawartymi w § 3.

#### § 7.

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości** w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:
  - 1) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 2) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne, należy zachować następujące zasady:
    - a) w terenach objętych scaleniem – każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
    - c) szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego pozwalać musi na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 18 metrów,
    - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

#### § 8.

1. Dla całego obszaru objętego planem **w zakresie ochrony przeciwpożarowej** obowiązuje:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
  - 2) wyprzedzająca lub równoległa w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowa sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
2. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania zagrożenia związanego **z osuwaniem się mas ziemnych**.
3. Na obszarze objętym planem występują **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, dla których obowiązują dodatkowe zasady ich zagospodarowania wskazane w § 15.

#### § 9.

**Za zgodne z planem uznaje się:**

- 1) lokalizowanie w granicach obszaru objętego planem nie wyznaczonej na Rysunku planu infrastruktury technicznej (w szczególności sieci, obiektów, urządzeń, ujęć wody), z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w § 4 (o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu);
- 2) realizację niewyznaczonych w planie obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym, o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wyznaczenie nowych szlaków turystyki pieszej i rowerowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wykorzystanie dla lokalizacji szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie wskazanych na Rysunku planu dróg wewnętrznych.



### § 10.

#### 1. Dla zabudowy istniejącej, za zgodne z planem uznaje się:

- 1) wykorzystywanie w sposób dotychczasowy istniejących obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem; dopuszcza się utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej formie, remont oraz przebudowę obiektów;
- 2) zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, na zgodne z ustaleniami dla kategorii terenu, w której położony jest dany budynek; dopuszcza się utrzymanie istniejącej formy, wysokości okapu, materiału i kolorystyki budynku.

#### 2. Dla zabudowy istniejącej:

- 1) położonej w terenach **1-12MNU, 1-5MN Ud, M/w, UP, UK, U1, U2, U3, U4, U5, 1-3U/w, KK1**, – dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **pkt 2 – 6** oraz ustaleń dla poszczególnych kategorii terenów;
- 2) położonej w terenach **1-12MNU, 1-5MN Ud, M/w, UP, UK, U1, U2, U3, U4, U5, KK1** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania, przy czym wysokość dla nowo realizowanej części budynku nie może przekraczać wysokości określonej w ustaleniach dla kategorii terenów, w której się one znajdują;
- 3) położonej w terenach **1-12MNU, 1-5MN Ud, M/w, UP, UK, U1, U2, U3, U4, U5, 1U/w, KK1** o rzucie budynku przekraczającym wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się nadbudowę budynków bez zwiększania ich rzutu;
- 4) położonej w terenach **1-12MNU, 1-5MN Ud, M/w, UP, UK, U1, U2, U3, U4, U5, KK1**, dla której parametry dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy są równe lub większe niż ustalenia planu – dopuszcza się zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy maksymalnie o 5% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 5% (w stosunku do ustalonych dla terenu, w którym znajduje się dany budynek) wyłącznie w przypadku rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych, zewnętrznych klatek schodowych, pochylni lub ramp dla niepełnosprawnych;
- 5) położonej w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **KDGP, KDG, 1-2KDL, 1-5KDD** – dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków; obowiązuje zachowanie regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) położonej w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **KDGP, KDG, 1-2KDL, 1-5KDD** a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy – dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków; obowiązuje zakaz rozbudowy ww. budynków w stronę osi tych dróg.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

#### **Ochrona przeciwpożarowa i przeciwdziałanie nadzwyczajnym zagrożeniom (w tym zagrożenie powodziowe, osuwiska)**

### § 11.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronie podlega cały obszar objęty planem, położony w granicach **Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**.
2. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się strefę zakazu budowania nowych obiektów budowlanych (wg OChK).

3. Na obszarze objętym planem obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania (w szczególności zakazy oraz zwolnienia z zakazów) określone przepisami odrębnymi dotyczącymi **Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**.

#### § 12.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **teren i obszar górniczy wód termalnych „Poronin”**.
2. Na obszarze wymienionym w **ust. 1** obowiązują zasady wydobycia kopaliny zgodnie z koncesją.

#### § 13.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **granicę złoża wód termalnych „Poronin” WT 7966**.
2. W granicach złoża obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania zawarte w przepisach odrębnych.

#### § 14.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **strefę ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**, oznaczoną na Rysunku planu. W obrębie ww. strefy obowiązują dodatkowo ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane lokalne ujęcia wód.
2. W terenie położonym w obszarze od 50 do 150 m od cmentarza, lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności jest możliwe pod warunkiem podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej z ujęć zlokalizowanych poza strefą.

#### § 15.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz jest średnie i wynosi raz na 100 lat**, uwzględniony w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego. W obszarze tym mają zastosowanie przepisy odrębne wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

#### § 16.

**W zakresie ochrony przyrody i środowiska** obowiązują następujące zasady:

- 1) zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów, zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną;
- 3) obowiązek zapewnienia drożności wód płynących i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;
- 4) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż obiekty i urządzenia wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej rzeki Biały Dunajec, potoku Poroniec oraz Zakopianka;
- 5) dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków i rowów w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz realizacją przepustów, wykonaniem wylotów kanalizacji i przejść sieci infrastruktury;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji

urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

#### § 17.

W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu: w terenach oznaczonych symbolami **1-12MNU**, **1-5MNUd**, **M/w**, **U4**, **U5** - jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 18.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków**, (oznaczone na Rysunku planu), podlegające prawnej ochronie dóbr kultury, wymienione w **ust. 2**.
2. Na obszarze objętym planem gminna ewidencja zabytków obejmuje obiekty wymienione w **pkt 1-19**.
3. Dla obiektów tych ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące ich ochrony:
  - 1) dom przy ul. Kasprowicza 27 - oznaczony na Rysunku planu nr 2; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: gabarytu bryły oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 2) kościół pod wezwaniem św. Marii Magdaleny przy ul. Piłsudskiego 17 - oznaczony na Rysunku planu nr 56; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: gabarytu bryły, formy dachu i detalu architektonicznego;
  - 3) dom przy ulicy Piłsudskiego 111, oznaczony na Rysunku planu nr 51; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: gabarytu bryły, zachowanie kształtu okien oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 4) dom przy ulicy Piłsudskiego 127, oznaczony na Rysunku planu nr 61; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: gabarytu bryły, formy dachu i detalu architektonicznego oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 5) dom przy ulicy Kasprowicza 21, oznaczony na Rysunku planu nr 68; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 6) dom przy ulicy Kasprowicza 26, oznaczony na Rysunku planu nr 69; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 7) dom przy ulicy Kasprowicza 44, oznaczony na Rysunku planu nr 70; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: gabarytu bryły, formy dachu i detalu architektonicznego oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych,;
  - 8) dom przy ulicy Kasprowicza 57, oznaczony na Rysunku planu nr 71; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 9) dom przy ulicy Kasprowicza 85, oznaczony na Rysunku planu nr 72; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: gabarytu bryły, formy dachu i detalu architektonicznego, zachowanie kształtu okien oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 10) dom przy ulicy Kasprowicza 88, oznaczony na Rysunku planu nr 73; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: detalu architektonicznego oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 11) dom przy ulicy Kasprowicza 90, oznaczony na Rysunku planu nr 75; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: gabarytu bryły i formy dachu oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;

- 12) dom przy ulicy Kasprowicza 91, oznaczony na Rysunku planu nr 76; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: detalu architektonicznego oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 13) dom przy ulicy Kasprowicza 94, oznaczony na Rysunku planu nr 77; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 14) dom przy ulicy Piłsudskiego 103, oznaczony na Rysunku planu nr 82; obowiązuje zachowanie stylowych cech obiektu: gabarytu bryły, formy dachu i detalu architektonicznego oraz utrzymanie drewna w wykończeniu ścian zewnętrznych;
  - 15) kapliczka św. Jana Nepomucena przy zjeździe na ul. Kasprowicza, oznaczona na Rysunku planu nr 86; obowiązuje zachowanie formy i detalu. Obowiązuje zapewnienie ekspozycji od strony ciągu komunikacyjnego;
  - 16) kapliczka Męki Pańskiej przy ul. Kasprowicza 85, oznaczona na Rysunku planu nr 87; obowiązuje zachowanie formy i detalu. Obowiązuje zapewnienie ekspozycji od strony ciągu komunikacyjnego;
  - 17) dworzec kolejowy przy ul. Piłsudskiego 99, oznaczony na Rysunku planu nr 94;
  - 18) most kratownicowy przy skrzyżowaniu drogi krajowej i ul. Piłsudskiego, oznaczony na Rysunku planu nr 95; obowiązuje zachowanie formy obiektu;
  - 19) most płytowy przy drodze krajowej w pobliżu ul. Piłsudskiego 73, oznaczony na Rysunku planu nr 96.
4. Wykreślenie lub włączenie obiektu z/do gminnej ewidencji zabytków, zmiana numeracji budynków oraz kart gminnej ewidencji zabytków nie powodują konieczności zmiany planu.
  5. W przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków, dla nowej zabudowy powstającej w jego miejsce, nie obowiązują ograniczenia określone w **ust. 2**.
  6. W przypadku rozbudowy lub przebudowy budynków wskazanych w **ust. 2** obowiązuje kontynuacja i nawiązanie do stylowych cech obiektu.

### **Zasady przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego, zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej**

#### **§ 19.**

##### **Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:**

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowią istniejące drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu **KDGP, KDG**. Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią istniejące drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2KDL, 1-5KDD**. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogi **KDGP, KDG**;
- 2) ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** (z zastrzeżeniem **ust. 4**) w odniesieniu do istniejących i projektowanych dróg - zgodnie z Rysunkiem planu;
- 3) w przypadku braku oznaczenia na Rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg, obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególnie uzasadnionych przypadkach – zwłaszcza, gdy lokalizacja budynków byłaby niemożliwa ze względu na ukształtowanie terenu lub zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości od obiektów istniejących, dla dróg **1-2KDL, 1-5KDD** dopuszcza się lokalizację usytuowania budynków w odległości mniejszej niż określone na Rysunku planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) włączenie terenów do drogi **KDGP** odbywać się będzie wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach) w terenach **1-12MNU, 1-5MNUd, M/w**:
- dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo minimum 1 miejsce,
  - dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w rozumieniu zapisów zawartych w **§ 3 ust. 1 pkt 25**) – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,
  - dla nowo realizowanych usług publicznych (w rozumieniu zapisów zawartych w **§ 3 ust. 1 pkt 19**) – w ilości: minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce,
  - dla nowo realizowanych pensjonatów, obiektów świadczących usługi hotelarskie – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (tzn. pokój, apartament) oraz co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - dla nowo realizowanych usług gastronomii – w ilości: minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz co najmniej 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
  - dla nowo realizowanych obiektów usługowych innych niż wymienione w **pkt 3-5** – w ilości: minimum 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (bez uwzględniania w tej powierzchni: powierzchni pomieszczeń pomocniczych takich jak magazyny, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia sanitarno – higieniczne, ciągi komunikacyjne) oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce,
  - w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w **pkt 1-6**;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla nowo realizowanej zabudowy (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:
- w terenie **UP** – minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
  - w terenach **U1, U2, U3, U4, U5, 1U/w, 3U/w** – minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - w terenie **UK** – minimum 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - w terenie **KK1** – minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych oraz dodatkowo minimum 30 miejsc dla podróźnych;
- 8) miejsca do parkowania, o których mowa w **ust. 6** oraz **ust. 7**, realizowane mają być na działce lub działkach objętych projektem zagospodarowania, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 9) obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej): min. 2% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 miejsce.

## § 20.

### Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- system zaopatrzenia w wodę powinien zapewnić wszystkim mieszkańcom, jak i pozostałym odbiorcom, wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę. Główne źródło zasilania w wodę stanowić będzie istniejący system zaopatrzenia zasilany z własnych ujęć wody (rurociągi o średnicach 40 -160 mm) z możliwością jego rozbudowy, przebudowy i modernizacji; dopuszcza się stosowanie rurociągów o innych średnicach;

- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu oraz stosowanie ujęć lokalnych i indywidualnych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;
- 5) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 6) w przypadkach braku technicznej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. W przypadku braku możliwości ich trasowania poza pasem drogowym, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 21.**

##### **Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:**

- 1) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Nowym Targu. Gminną sieć kanalizacyjną stanowią będą rurociągi o średnicach 60 – 250 mm; dopuszcza się stosowanie rurociągów o innych średnicach;
- 2) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w ramach gminnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, uwarunkowanych możliwościami technicznymi oraz rachunkiem ekonomicznym;
- 3) w terenach wyposażonych w sieci kanalizacyjne, warunkiem realizacji nowej zabudowy jest podłączenie nowo powstających obiektów do sieci kanalizacji gminnej;
- 4) wprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych dopuszcza się pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów ścieków komunalnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z ustawą Prawo Wodne;
- 8) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. W przypadku braku możliwości ich trasowania poza pasem drogowym, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 22.**

##### **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:**

- 1) utrzymuje się dotychczasowe zasady zaopatrzenia w gaz odbiorców, polegające na dostawach gazu sieciowego siecią rozdzielczą średniego i niskiego ciśnienia z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane;

- 4) wymiary oraz warunki zagospodarowania stref kontrolowanych, o których mowa powyżej ustalono w postanowieniach przepisów odrębnych;
- 5) nowo projektowane sieci gazowe należy lokalizować poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. W przypadku braku możliwości ich trasowania poza pasem drogowym, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 23.**

##### **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:**

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 3) wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych oraz wzdłuż nowo realizowanych linii elektroenergetycznych należy pozostawić stosowne strefy techniczne;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnętrznych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu. Na obszarze objętym planem dopuszcza się ponadto podziemne linie elektroenergetyczne o napięciu 110 i więcej kV;
- 5) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne należy lokalizować poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. W przypadku braku możliwości ich trasowania poza pasem drogowym, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 24.**

##### **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) utrzymuje się istniejące indywidualne systemy grzewcze;
- 2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych, nieemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

#### **§ 25.**

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

- 1) utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji; dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) w terenach **1-12MNU**, **1-5MNUd**, **M/w** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) nowo projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne należy lokalizować poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg. W przypadku braku możliwości ich trasowania poza pasem drogowym, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### § 26.

**Gospodarka odpadami** odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 27.

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na potrzeby własne;
- 4) dopuszcza się lokalizację pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem **ust. 1**.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania

### § 28.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-12MNU**. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ Z DOMINACJĄ ZABUDOWY DREWNIANEJ**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-5MN Ud**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo-usługową pensjonatową;
  - 2) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych i rzemieślniczych;
  - 3) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
  - 4) obiekty usług publicznych;
  - 5) zieleni urządzonej.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, dojazdy, ciągi piesze i pieszo – jezdne;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) ciek wodny z obudową biologiczną;
  - 4) budynki gospodarcze, garaże, parkingi i miejsca postojowe;
  - 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) w terenach **1-5MN Ud** – 0,4; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się wzrost intensywności zabudowy do 0,5,
    - b) w terenach **1-12MNU** – 0,5; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się wzrost intensywności zabudowy do 0,6;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) w terenach **1-6MNU** – minimum 20%; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się zmniejszenie do minimum 15%,
    - b) w terenach **7-12MNU** – minimum 40%; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się zmniejszenie do minimum 30%,



- c) w terenach **1-5MNUd** – minimum 50%; w przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się zmniejszenie do minimum 40%;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
  - 6) w części terenów **1MNUd, 1MNU, 2MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU** obowiązują dodatkowe ograniczenia wynikające z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej dotyczące w szczególności zachowania odległości od terenów i torów kolejowych, zawarte w przepisach odrębnych;
  - 7) w części terenu **6MNU** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**, zawarte w **§ 14**.
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ujęcia obiektów w gminnej ewidencji zabytków zawartych w **§ 18**):
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych oraz zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym i bliźniaczym;
  - 2) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni:
    - a) w terenie **3MNU** – 350 m<sup>2</sup>,
    - b) w pozostałych terenach – 250 m<sup>2</sup>;
  - 3) maksymalna szerokość traktu krótszego boku budynku mieszkaniowego, mieszkaniowo – usługowego, pensjonatu, usługowego - nie może być większa niż:
    - a) w terenach **1-12MNU** – 10 m,
    - b) w terenach **1-5MNUd** – 8 m,
    - c) dla pozostałych budynków (w tym garaży i budynków gospodarczych) – 6 m;
  - 4) maksymalna długość elewacji budynku lub zespołu połączonych budynków, mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru, nie może być większa niż 20 m;
  - 5) maksymalna ilość kondygnacji:
    - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, pensjonatowych: 3 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 2 kondygnacji w dachu,
    - b) dla pozostałej zabudowy (w tym garaży i budynków gospodarczych): 2 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji w dachu,
    - c) ilości kondygnacji innych niż nad terenem nie określa się;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, pensjonatowych nie może przekraczać 11,0 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10**),
    - b) dla budynków rekreacji indywidualnej nie może przekraczać 6,0 m,
    - c) dla pozostałej zabudowy (w tym garaży i budynków gospodarczych) nie może przekraczać 9,0 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 5 pkt 6 lit. d** oraz **§ 10**),
    - d) dopuszcza się większą wysokość zabudowy niż wskazana w **ust. 5 pkt 6 lit. c** dla słupów linii elektroenergetycznych;
  - 7) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie powinna przekraczać 0,8 m; w przypadku spadku terenu - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie może przekraczać 1,75 m;
  - 8) wysokość okapu – nie może przekraczać 4,5 m;
  - 9) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami, symetryczny - tzn. o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49°-54°; dopuszcza się stosowanie przyszytów;
  - 10) okapy wysunięte na odległość co najmniej 1,0 m od lica budynku;

- 11) obowiązuje zakaz:
  - a) stosowania szczytów nie wynikających z rzutu budynku,
  - b) zwieńczania szczytami ścian stykających się ze sobą,
  - c) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
  - d) wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej,
  - e) wysuwania połaci dachowych w stosunku do lica ściany szczytowej dalej niż 0,4 m, a w przypadku, gdy w ścianie szczytowej znajduje się balkon, dalej niż wynosi szerokość balkonu + 20 cm,
  - f) otwierania połaci dachowych na długości większej niż 1/2 elewacji bez uwzględnienia uzasadnionych rzutem szczytów, mierzonej na wysokości zetknięcia ściany otwarcia z dachem, w najniższym punkcie,
  - g) stosowania otwarć pulpitowych na wysokości kalenicy i na wysokości drugiej kondygnacji poddasza,
  - h) stosowania tzw. „orawiaków”;
- 12) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (otwarć pulpitowych) bądź okien połaciowych;
- 13) wykończenie elewacji budynków:
  - a) w terenach **1-12MNU** – obowiązuje zastosowanie elementów drewnianych i kamienia łamanego do wykończenia ścian,
  - b) w terenach **1-5MU1d** – obowiązuje całkowite wykończenie drewnem ścian w szczytach i otwarciach dachowych oraz zastosowanie elementów drewnianych i kamienia łamanego do wykończenia pozostałych ścian,
  - c) przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczek i tworzyw sztucznych;
- 14) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) elewacja ścian – biel, jasny beż, jasno szary; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalnego drewna,
  - b) dachy – czarny, grafitowy, ciemno szary; dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym;
- 15) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych z dopuszczeniem stosowania ścięcia górnych narożników oraz łuków i trójkątów;
- 16) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ponadto regulacje zawarte w **§ 18**.

#### **§ 29.**

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na Rysunku planu symbolem **M/w**.
2. W terenie **M/w** obowiązują przepisy dotyczące **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** określone w **§ 15**.
3. Ustala się przeznaczenie terenu **M/w** pod utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów i przebudowy na funkcje usługowe i rzemieślnicze. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
4. W terenie tym obowiązują następujące zasady:
  - 1) przebudowę istniejącej zabudowy dopuszcza się pod warunkiem dostosowania do formy architektonicznej oraz zasad kształtowania zabudowy określonej w dla terenu **1MNU**;

- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>.
5. Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się ze względu na ustalenia zawarte w **ust. 3**.

### § 30.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG PUBLICZNYCH**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **UP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **UP** pod usługi publiczne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **UP** pod:
  - 1) budynki gospodarcze, garaże;
  - 2) place manewrowe, parkingi, miejsca postojowe;
  - 3) zieleń urządzoną;
  - 4) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne;
  - 5) obiekty małej architektury;
  - 6) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
  - 5) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**, określone w **§ 14**.
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne;
  - 2) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków z zakresu użytkowania podstawowego nie może przekraczać 15,0 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10**),
    - b) dla pozostałej zabudowy (w tym garaży i budynków gospodarczych) nie może przekraczać 9,0 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10**);
  - 3) dachy dwuspadowe z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49°-54°; obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich; dopuszcza się otwieranie połaci dachowych na długości nie większej niż 1/2 elewacji mierzonej na wysokości zetknięcia ściany otwarcia z dachem, w najniższym punkcie;
  - 4) okapy wysunięte na odległość co najmniej 1,0 m od lica budynku;
  - 5) dachy w kolorze czarnym, grafitowym;
  - 6) kolorystyka elewacji ścian – biel, jasny beż, jasno szary; dla elementów drewnianych (oraz imitacji drewna) dopuszcza się kolorystykę naturalnego drewna;
  - 7) obowiązuje zastosowanie elementów drewnianych i drewnopodobnych oraz kamienia naturalnego do wykończenia ścian.

### § 31.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **U1, U2, U3, U4, U5**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **U1, U2, U3, U4, U5** pod:
  - 1) usługi (w tym usługi publiczne);
  - 2) w terenach **U4, U5** - lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) zieleń urządzoną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **U1, U2, U3, U4, U5** pod:
  - 1) budynki gospodarcze, garaże;

- 2) nieoznaczone na Rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne;
  - 3) parkingi;
  - 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) w terenach **U1, U2** – 0,40,
    - b) w terenie **U3** – 0,50,
    - c) w terenach **U4, U5** – 0,60;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
  - 6) w terenie **U4** oraz w części terenu **U5** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**, określone w **§ 14**.
5. W terenach **U4** i **U5** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, budynków gospodarczych, garaży – obowiązują ustalenia jak dla terenów **1-6MNU**, określone w **§ 28**;
  - 2) w przypadku realizacji zabudowy usługowej, obowiązują ustalenia określone w **ust. 6**.
6. W terenach **U1, U2, U3, U4, U5** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni:
    - a) w terenach **U1, U2, U3** – 1600 m<sup>2</sup>,
    - b) w terenach **U4, U5** – 350 m<sup>2</sup>;
  - 2) w terenach **U4, U5** – maksymalna długość elewacji budynku lub zespołu połączonych budynków, mierzona pomiędzy krawędziami ścian zewnętrznych parteru, nie może być większa niż 20 m;
  - 3) w terenach **U4, U5** – maksymalna szerokość traktu budynku nie może być większa niż 10 m,
  - 4) maksymalna ilość kondygnacji:
    - a) w terenach **U1, U2** – 2 kondygnacje nad terenem; dopuszcza się realizację 3 kondygnacji nad terenem dla obiektów usług publicznych przy czym minimum 1 kondygnacja zrealizowana ma zostać w dachu,
    - b) w pozostałych terenach – 2 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji w dachu;
  - 5) wysokość zabudowy w terenach **U4** i **U5** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10**):
    - a) dla budynków z zakresu użytkowania podstawowego nie może przekraczać 11,0 m,
    - b) dla pozostałej zabudowy (w tym garaży i budynków gospodarczych) nie może przekraczać 9,0 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 6 pkt 5 lit. c**),
    - c) dopuszcza się większą wysokość zabudowy niż wskazana w **ust. 6 pkt 5 lit. b** dla takich obiektów jak słupy linii elektroenergetycznych;
  - 6) wysokość zabudowy w terenach **U1, U2, U3** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10**):
    - a) dla budynków z zakresu użytkowania podstawowego nie może przekraczać – 14,0 m,
    - b) dla pozostałej zabudowy (w tym garaży i budynków gospodarczych) nie może przekraczać 9,0 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 6 pkt 6 lit. c**),
    - c) dopuszcza się większą wysokość zabudowy niż wskazana w **ust. 6 pkt 6 lit. b** dla takich obiektów jak słupy linii elektroenergetycznych;
  - 7) w terenach **U1, U2, U3** obowiązuje rozczłonkowanie elewacji frontowej budynku oraz zróżnicowanie jego wysokości;
  - 8) w terenach **U1, U2, U3** dach, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci

- dachu lub dach wielospadowy; kąt nachylenia głównych połaci dachu 12°-54°;
- 9) w terenach **U4** i **U5** - dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami, symetryczny - tzn. o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49°-54°; dopuszcza się stosowanie przyszytychów;
  - 10) obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich, za wyjątkiem fragmentów stropodachu nad pierwszą lub drugą kondygnacją, zaprojektowanych jako tarasy użytkowe w terenach **U1**, **U2**, **U3**;
  - 11) okapy wysunięte na odległość co najmniej 0,5 m od lica ściany;
  - 12) obowiązuje zakaz stosowania otwarć pulpitowych na wysokości kalenicy;
  - 13) dopuszcza się możliwość doświetlenia przy użyciu okien w szczytach, otwarć pulpitowych bądź okien połaciowych;
  - 14) wykończenie elewacji budynków: przy wykończeniu ścian obowiązuje zakaz stosowania otoczeków;
  - 15) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) elewacja ścian – biel, jasny beż, jasno szary; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalnego drewna,
    - b) dachy – czarny, grafitowy, ciemno szary.

### § 32.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG** położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3U/w**.
2. W terenach **1-3U/w** mają zastosowanie przepisy odrębne wynikające z położenia w **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - § 15**.
3. Dla terenów **1-3U/w** ustala się przeznaczenie terenu (podstawowe i dopuszczalne) oraz zasady zagospodarowanie terenu i zasady kształtowania zabudowy jak dla terenu **U1**.

### § 33.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **UK**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **UK** pod obiekty kultu religijnego.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **UK** pod:
  - 1) towarzyszącą zabudowę mieszkaniową, obiekty gospodarcze i usługowe związane z funkcją podstawową;
  - 2) domy przedpogrzebowe, chłodnie do przechowywania zmarłych;
  - 3) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe;
  - 4) obiekty małej architektury;
  - 5) zieleń urządzoną;
  - 6) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania w terenie wymienionym w **ust. 1**:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
  - 5) w części terenu **UK** obowiązują dodatkowe ograniczenia wynikające z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej dotyczące w szczególności zachowania odległości od terenów i torów kolejowych, zawarte w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla obiektów kultu religijnego - dopuszcza się indywidualną formę zabudowy z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 18.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla pozostałych obiektów wymienionych w ust. 1:
  - 1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne;
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11,5 m; dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla takich obiektów jak dzwonnica, słupy linii elektroenergetycznych;
  - 3) maksymalna ilość kondygnacji - 3 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację 1 pełnej kondygnacji nad terenem oraz 2 kondygnacji w dachu; ilości kondygnacji innych niż nad terenem nie określa się;
  - 4) maksymalna szerokość traktu krótszego boku budynku nie może być większa niż 10 m;
  - 5) maksymalny rzut budynku mieszkaniowego nie może przekraczać – 400 m<sup>2</sup>;
  - 6) maksymalna długość elewacji – 20 m;
  - 7) wysokość okapu - nie może przekraczać 4,5 m;
  - 8) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie powinna przekraczać 0,8 m;
  - 9) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami, symetryczny - tzn. o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu pod kątem 49°-54°; dopuszcza się stosowanie przyszytychów;
  - 10) okapy wysunięte na odległość co najmniej 1,0 m od lica budynku;
  - 11) obowiązuje zakaz:
    - a) stosowania szczytów nie wynikających z rzutu budynku,
    - b) zwieńczania szczytami ścian stykających się ze sobą,
    - c) stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
    - d) wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej,
    - e) wysuwania połaci dachowych w stosunku do lica ściany szczytowej dalej niż 0,4 m, a w przypadku gdy w ścianie szczytowej znajduje się balkon, dalej niż wynosi szerokość balkonu + 20 cm,
    - f) otwierania połaci dachowych na długości większej niż 1/2 elewacji bez uwzględnienia uzasadnionych rzutem szczytów, mierzonej na wysokości zetknięcia ściany otwarcia z dachem, w najniższym punkcie,
    - g) stosowania otwarć pulpitowych na wysokości kalenicy i na wysokości drugiej kondygnacji poddasza,
    - h) stosowania tzw. „orawiaków”;
  - 12) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyględów” (otwarć pulpitowych) bądź okien połaciowych;
  - 13) obowiązuje zastosowanie elementów drewnianych i kamień łamany w układzie warstwowym lub „na dziko”. Dopuszcza się tynkowanie powierzchni ścian lub ich fragmentu;
  - 14) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) elewacja ścian – biel, jasny beż, jasno szary; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalnego drewna,
    - b) dachy – czarny, grafitowy, ciemno szary; dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym;
  - 15) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych z dopuszczeniem stosowania ścięcia górnych narożników oraz łuków i trójkątów.

#### § 34.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-7Z**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) obudowę biologiczną cieków;
  - 2) zadrzewienia i zakrzewienia.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej;
  - 2) drogi gruntowe;
  - 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1**:
  - 1) zachowanie naturalnych stosunków wodnych;
  - 2) w terenach położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zalesień;
  - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków i wiat.

#### § 35.

1. Wyznacza się **TEREN LASÓW**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **ZL**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod lasy.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **ZL** pod:
  - 1) drogi leśne i dukty;
  - 2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej z wyłączeniem lokalizacji budynków;
  - 3) obudowę biologiczną cieków.
4. Zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów.

#### § 36.

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3WS1, WS2**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod cieki (**1-3WS1** – potok Zakopiański, potok Poronin, rzeka Biały Dunajec; **WS2** – ciek bez nazwy) wraz z obudową biologiczną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) zieleń nieurządzoną;
  - 2) obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodną;
  - 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) drogi;
  - 5) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej;
  - 6) przepusty, kładki, mosty.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1**:
  - 1) obowiązuje utrzymanie obudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej;
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków i wiat.

#### § 37.

1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **KDGP, KDG, 1-2KDL, 1-5KDD**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod istniejące publiczne drogi, ulice wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i zabezpieczającymi.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) miejsca postojowe;
  - 2) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
  - 3) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów;
  - 4) zieleń urządzoną;
  - 5) urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
  - 6) elementy małej architektury;
  - 7) ciekі wraz z obudową biologiczną;
  - 8) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów wymienionych w **ust. 1** ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z Rysunkiem planu.
5. Dla dróg i ulic poszczególnych klas ustala się następujące zasady ich realizacji (dla projektowanych) i modernizacji (dla istniejących):
  - 1) **KDGP** - dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu;
  - 2) **KDG** - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu;
  - 3) **1-2KDL, 1-5KDD** - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu.

### § 38.

1. Wyznacza się **TEREN KOMUNIKACJI – TERENY KOLEJOWE - dworzec**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **KK1**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **KK1** pod komunikację kolejową oraz obiekty i urządzenia związane z komunikacją kolejową (w tym drogi wewnętrzne).
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **KK1** pod:
  - 1) funkcję usługową na maksymalnie 70% powierzchni użytkowej budynku;
  - 2) zieleń urządzoną;
  - 3) parking;
  - 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w tym maszty radiokomunikacyjne.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **KK1**:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenie **KK1** (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ujęcia obiektów w gminnej ewidencji zabytków zawartych w **§ 18**):
  - 1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne;
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11,5 m; dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla obiektów takich jak słupy linii elektroenergetycznych, maszty radiokomunikacyjne;
  - 3) maksymalna ilość kondygnacji - 3 kondygnacje nad terenem, przy czym dopuszcza się realizację 1 pełnej kondygnacji nad terenem oraz 2 kondygnacji w dachu; ilości kondygnacji innych niż nad terenem nie określa się;
  - 4) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami, symetryczny - tzn. o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachu pod kątem 49°-54°; dopuszcza się stosowanie przyszytów;
  - 5) okapy wysunięte na odległość co najmniej 1,0 m od lica budynku;



- 6) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych w postaci „kapliczek”, „dymników” (w formie trójkąta, prostokąta lub wolego oka) i „wyglądów” (otwarć pulpitowych) bądź okien połączonych;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków,
  - a) elewacja ścian – biel, jasny beż, jasno szary; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalnego drewna,
  - b) dachy – czarny, grafitowy, ciemno szary; dopuszcza się stosowanie gontu w kolorze naturalnym.

#### § 39.

1. Wyznacza się **TEREN KOMUNIKACJI – TERENY KOLEJOWE**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK2**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod komunikację kolejową, lokalizację obiektów i urządzeń związanych z komunikacją kolejową (w tym urządzenia eksploatacji i utrzymania linii kolejowej).
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **KK2** pod:
  - 1) zieleń urządzoną;
  - 2) ciekі, rowy odwadniające, przepusty;
  - 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w tym maszty radiowokomunikacyjne.
4. Utrzymuje się istniejące drogi, dojścia i dojazdy z możliwością ich modernizacji.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu **KK2** (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ujęcia obiektów w gminnej ewidencji zabytków zawartych w **§ 18**):
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6,5 m; dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla obiektów takich jak słupy linii elektroenergetycznych, maszty radiowokomunikacyjne;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się ze względu na specyfikę terenu.

### Rozdział 4 Przepisy końcowe

#### § 40.

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w stosunku do terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **1-12MNU, 1-5MNUd, M/w** – 20%;
- 2) **U1, U2, U3, U4, U5, 1-3U/w** – 30%;
- 3) dla pozostałych terenów – 5%,

wzrostu wartości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 41.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poronin.

#### § 42.

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