



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 2 czerwca 2015 r.

Poz. 3361

UCHWAŁA* NR VIII.68.2015 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY-ZDROJU

z dnia 27 maja 2015 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Uzdrowisko Krynica – Zdrój, OBSZAR 7 – PUŁASKIEGO”

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199), Rada Miejska w Krynicy – Zdroju uchwała, co następuje:

§ 1. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **UZDROWISKO KRYNICA – ZDRÓJ, OBSZAR 7 – PUŁASKIEGO** zwany dalej planem, po uprzednim:

1. stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Uzdrowisko Krynica - Zdrój, OBSZAR 7 – PUŁASKIEGO** z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uzdrowskiej Krynica, przyjętego uchwałą Rady Gminy Uzdrowskiej 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 **UZDROWISKO KRYNICA – ZDRÓJ, Obszar 7 – Pułaskiego**, obejmuje teren o powierzchni ewidencyjnej 258,78 ha.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **UZDROWISKO KRYNICA – ZDRÓJ Obszar 7 – Pułaskiego** składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika graficznego Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000.

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

3. Załączniki do Uchwały stanowią:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) Załącznik Nr 4 - Obiekty zabytkowe na objętym planem, zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków.

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu oznaczoną symbolem cyfrowo – literowym i ograniczoną liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przy czym:
 - a) cyfra – 7. przed oznaczeniami literowym oznacza wydzielony z obszaru Uzdrowiska, obszar planistyczny „Obszar 7 – Pułaskiego”, 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 m²,
 - 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) obiektach zabytkowych - należy przez to rozumieć budynki o wartościach historycznych lub architektonicznych, zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazane do objęcia ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków;
- 11) przebudowie konserwatorskiej - należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów zabytkowych, związane z realizacją zaleceń konserwatorskich, a także mających na celu poprawę układu funkcjonalnego budynku, podniesienie standardu użytkowego lokalu lub obiektu, przy zachowaniu cech wyznaczających wartość kulturową budynku;
- 12) odbudowie konserwatorskiej – należy przez to rozumieć roboty budowlane zmierzające do odtworzenia nie nadającego się do remontu budynku zabytkowego ze względu na udokumentowany stan techniczny, a polegające na uwzględnieniu przy jego odbudowie pierwotnej bryły i gabarytów;
- 13) odbudowie - należy przez to rozumieć budowę, polegającą na odtworzeniu istniejącego obiektu budowlanego, przy zachowaniu jego pierwotnych gabarytów, z tolerancją do 10%;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana 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;
- 15) obowiązującej linii zabudowy, która równocześnie stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku, w tym słupy podcieni lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni. Nie dotyczy to elementów nadziemnych takich jak: wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki i innych detali wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 16) fizjonomii budynku - należy przez to rozumieć, gabaryty budynku, kształt dachu i kompozycję elewacji;
- 17) 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;
- 18) 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 najwyższej 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;
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) 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, huštawki, drabinki, śmietniki;
- 22) otwarcia 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;
- 23) dachu namiotowym - należy przez to rozumieć dach który ma co najmniej trzy trójkątne połacie, łączące się w górnej części w jednym punkcie szczytowym i nie posiada kalenicy;
- 24) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:
- zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - zaopatrzeniem w gaz,
 - zaopatrzeniem w wodę,
 - odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
 - zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,
 - zaopatrzeniem w ciepło,
 - oświetleniem ulicznym;
- 25) ciągach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej;
- 26) 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;
- 27) 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 ciek w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich;
- 28) WKZ - należy przez to rozumieć Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 29) RZGW - należy przez to rozumieć Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem Uzdrowisko Krynica -Zdrój,

Obszar 7 – Pułaskiego

§ 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:

- strefie ochrony uzdrowskiej B**, ustanowionej 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), w których ochronie podlegają lecznicze i naturalne surowce lecznicze, walory środowiska i urządzenia uzdrowskie - cały obszar opracowania;
- obszarze i terenie górnictwem „Krynica Zdrój”** o powierzchni 34,92 km² – 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 - cały obszar opracowania, za wyjątkiem fragmentu w części wschodniej;
- obszarze udokumentowanych złóż wód leczniczych**, stanowiącym obszar górniczy wymieniony w pkt 2;

- 4) **obszarze zasobowym wód leczniczych** – zgodnie z Dokumentacją hydrogeologiczną/.../, zatwierdzoną przez Ministra Środowiska decyzją nr DG/kdh/ED/489-6268/2001 dnia 26 lipca 2001 roku – zachodnia część obszaru opracowania;
- 5) **obszarze zasilania ujęć wód leczniczych** – zgodnie z Dokumentacją hydrogeologiczną/.../, zatwierdzoną przez Ministra Środowiska decyzją nr DG/kdh/ED/489-6268/2001 dnia 26 lipca 2001 roku - cały obszar opracowania, za wyjątkiem fragmentu w części południowo - zachodniej;
- 6) **obszarze NATURA 2000 - „Ostoja Popradzka”** PLH 120019, region biogeograficzny – Alpejski, Typ Ostoi E, powierzchnia obszaru 54 043,1 ha) - cały obszar opracowania, za wyjątkiem fragmentów wzdłuż ulic: Pułaskiego i Zieleniewskiego;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO)** dla współwystępowania wód słodkich i mineralnych w strefie przypowierzchniowej Masywu Karpackiego (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – cały obszar opracowania;
- 10) **obszarze aglomeracji Krynica Zdrój** – zgodnie z Rozporządzeniem Nr 17/05 Wojewody Małopolskiego z dnia 21 lipca 2005 roku;
- 11) **obszarze Parku Zdrojowego** - wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 412/36 z dnia 20.XI.1972 r., „A”-36. – fragment zachodniej części opracowania.
 2. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje ochrona:
 - 1) złóż wód leczniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów;
 - 2) 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” na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów planistycznych:
 - a) Nr 3 – odwiert,
 - b) Nr 4a – odwiert,
 - c) Nr 5 -Tadeusz – odwiert,
 - d) Nr 6 – odwiert,
 - e) Nr 8 – odwiert,
 - f) Nr 10 – odwiert,
 - g) Nr 25 – odwiert;
 - 3) następujących obszarów wpisanych do rejestru zabytków WKZ, wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wydzielonych obszarów planistycznych:
 - a) Park Zdrojowy wpisany do rejestru zabytków decyzją WKZ 412/36 z dnia 20.XI. 1972 r., „A”-36,
 - b) Park Pułaskiego wpisany do rejestru zabytków decyzją WKZ Nr 455/98 z dnia 30. VI. 1998 r., „A”-655;
 - 4) obiektów zabytkowych zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazanych do wpisu do gminnej ewidencji zabytków, przedstawionych na załączniku graficznym oraz załączniku nr 4 do niniejszej uchwały;

- 5) krajobrazu kulturowego całego obszaru objętego ustaleniami planu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów;
- 6) urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w całym obszarze objętym ustaleniami planu, budowa wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury, na zasadach określonych:
 - a) w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, określającej m.in. zakres prac zabezpieczających przed zmianą warunków hydrogeologicznych złóż wód leczniczych, a także zakres prac zabezpieczających stabilność zboczy na obszarze i w zakresie związanym z inwestycją. Obowiązek opracowania ww. dokumentacji nie dotyczy obiektów liniowych takich jak: sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, energetyczne niskich i średnich napięć, teletechniczne podziemne i nadziemne oraz innych obiektów budowlanych zaliczanych do I kategorii geotechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w dokumentacji hydrogeologicznej (określającej m.in. zakres prac zabezpieczających przed zmianą warunków hydrogeologicznych złóż wód leczniczych, w tym ochronę wód przed zanieczyszczeniem),
 - c) w badaniu o zawartości CO₂ w powietrzu glebowym („zdjęcie gazowe”). Badanie to nie dotyczy obiektów, których realizacja nie wymaga robót ziemnych o głębokości większej niż 1,50 metra od istniejącego poziomu terenu;
- 2) w przypadku gdy stężenie CO₂ określone w badaniu o zawartości CO₂ w powietrzu glebowym przekroczy 2%, ochrona zasobów wód leczniczych realizowana będzie dodatkowo poprzez powiadomienie Uzdrowskiego Zakładu Górniczego o rozpoczęciu prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji;
- 3) w całym obszarze objętym ustaleniami planu, uzgodnienie sposobu posadowienia budynków i zakresu robót ziemnych, ze Uzdrowskim Zakładem Górniczym.

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

5. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz:

- 1) realizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni użytkowania powyżej 400 m²;
- 2) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych;
- 3) stosowania ogrodzeń blaszanych i z tworzyw sztucznych, kamienia w formie otoczków 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 i infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) oznaczonych symbolami MN, MN/MP - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;
- 2) oznaczonych symbolami M/U i MN/U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

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

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 powiatowej klasy Z,
 - 6 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych klasy L;
 - b) od projektowanych dróg publicznych: 6 m od linii rozgraniczającej dróg klasy L i dróg klasy Z;
 - c) 4 metry od linii rozgraniczającej istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
- 2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) minimalnej szerokości strefy ekologicznej potoków – 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej;
- 4) odległości od ściany lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) warunków gruntowo – wodnych (obszary hydrogeniczne, pokazane na rysunku planu).

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

- 1) obowiązujące zakazy rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków, zawarte w ustaleniach szczegółowych planu, nie dotyczą rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnienia przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów;
- 2) w wypadku lokalizacji budynków w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w terenach, w których plan dopuszcza zabudowę zwartą, w tym bliźniaczą, dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki. W pozostałych terenach obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba, że w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów dopuszczono inne odległości;
- 3) 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 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 mieszkalno - usługowych i usługowych wielopoziomowych parkingów, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji parkingów o więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 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 miejsca postojowych.

§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI WIZUALNEJ

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych:
 - a) we wszystkich terenach nie przeznaczonych do zabudowy, za wyjątkiem:

- związanych z funkcją uzdrowiskową oraz będących elementem identyfikacji walorów historycznych oraz wizerunku miasta,
 - związanych z przebiegiem szlaków turystycznych,
 - tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
 - tablic sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych, dla których szczegółowe zasady realizacji każdorazowo określa Urząd Miasta, zgodnie z realizowaną strategią wizerunkową;
- b) w terenach dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz w terenach parkingów, za wyjątkiem:
- znaków wymienionych w przepisach o znakach sygnałach oraz znakach informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej oraz innych obiektów usługowych wg wzoru ustalonego przez Zarządcę Drogi,
 - związanych z funkcją uzdrowiskową oraz będących elementem identyfikacji walorów historycznych oraz wizerunku miasta,
 - związanych z przebiegiem szlaków turystycznych,
 - tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
 - związanych z funkcją uzdrowiskową oraz będących elementem identyfikacji walorów historycznych oraz wizerunku miasta;
- c) na obiektach zabytkowych, za wyjątkiem:
- informacji o obiekcie oraz historii miejsca i miasta oraz uzdrowiska,
 - związanych z informacją o prowadzonej działalności;
- 2) możliwość sytuowania na obiektach zabytkowych reklam i tablic informacyjnych na następujących zasadach:
- a) szyldy i tablice informacyjne na elewacjach budynków, o max pow. 1,0 m² oraz wysokości lub szerokości do 0,50 m,
 - b) nazwy lokali usługowych wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m montowane na elewacjach budynków;
- 3) możliwość lokalizacji gablot drewnianych i metalowych lokalizowanych w poziomie pierwszej kondygnacji (parteru) obiektów użyteczności publicznej lub budynków usługowych i z usługami wbudowanymi. Wielkość gabloty musi uwzględniać uwarunkowania kompozycji elewacji obiektu, na którym będzie lokalizowana;
- 4) możliwość lokalizacji wolnostojących instalacji, będących elementem identyfikacji wizerunku uzdrowiska;
- 5) możliwość lokalizacji reklam, szyldów oraz logo instytucji i podmiotów gospodarczych wyłącznie w tych obiektach w których prowadzą one działalność, przy czym obowiązuje zakaz ich umieszczania powyżej kondygnacji przyziemia (parteru). Zakaz nie dotyczy elementów historycznych w swoich starych lokalizacjach, takich jak nazwy willi itp.;
- 6) możliwość lokalizacji wyłącznie jednego szyldu dla każdej usługi. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, lokalizację drugiego szyldu, np. szyldu z godzinami funkcjonowania;
- 7) zakaz umieszczania reklam wolnostojących, w tym na zaparkowanych samochodach, a także „kobyłek” na chodnikach, za wyjątkiem towarzyszących usługom gastronomicznym i związanych z imprezami okolicznościowymi;
- 8) zakaz używania w nośnikach komunikacji wizualnej agresywnej formy i kolorystyki, szkła lustrzanego lub koloryzowanego. Ww. zakaz nie dotyczy witraży;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach i dachach budynków oraz tymczasowych obiektach budowlanych, takich jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, barakowozy i obiekty kontenerowe, szyldów o kolorystyce rażącej oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym kolorów fluorescencyjnych;

- 10) zakaz sytuowania reklam na ogrodzeniach, słupach oświetlenia ulicznego, obiektach architektury parkowej;
- 11) zakaz sytuowania reklam ledowych dynamicznych. Zakaz stosowania światła ledowego nie dotyczy jego użycia do podświetlenia nośników informacji wizualnej;
- 12) zakaz sytuowania banerów informacyjnych i reklamowych nad ulicami oraz wolnostojących elementów reklamowych (pylony, totemy, maszty), za wyjątkiem okresowych, okazjonalnych imprez masowych realizowanych na podstawie zezwolenia Urzędu Miasta. W zezwoleniu urząd określa zasady zagospodarowania przestrzeni objętej imprezą, wraz z zasadami realizacji informacji wizualnej, zgodnie z realizowaną przez ww. urząd strategią identyfikacji wizualnej uzdrowiska.

§ 7. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak 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, prostopadłe do linii rozgraniczających dróg przylegających (publicznych i wewnętrznych), z tolerancją do 25⁰ w obie strony.

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

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

- 1) w strefie „B” - powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 800 m², przy czym dla zabudowy pensjonatowej powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 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 m².

§ 8. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci 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 i sieci infrastruktury technicznej 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 m³/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 m³/dobę oraz zezwolenie na pobór wody z potoku Stupne w ilości do 3,45 l/s i średniodobowo 300,0 m³/dobę),

- c) źródło Kopciowa - Czerkaczka (Decyzja wodno -prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 3,0 m³/h i średniodobowo 72,0 m³/dobę),
 - d) 24 źródła Jastrzębia (Decyzja wodno -prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 7,03 m³/h i średniodobowo 168,0 m³/dobę),
 - e) 14 źródeł Huzary (Decyzja wodno -prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 3,0 m³/h i średniodobowo 72,0 m³/dobę),
 - f) źródło miejskie (Decyzja wodno -prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości do 3,0 m³/h i średniodobowo 72,0 m³/dobę),
 - g) 4 studnie głębinowe:
 - Nr 12 (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 16,0 m³/h i średniodobowo 384,0 m³/dobę),
 - Nr 19 (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 9,0 m³/h i średniodobowo 216,0 m³/dobę),
 - Nr 20 (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 17,0 m³/h i średniodobowo 408,0 m³/dobę),
 - Nr 21 (Decyzja wodno - prawna nr ORL.I.6223/15/03, zezwolenie na pobór wody w ilości 18,0 m³/h i średniodobowo 432,0 m³/dobę);
- 2) Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic oraz wodociągów lokalnych;
- 3) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, w zależności od potrzeb oraz realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 4) Przy rozbudowie istniejącej sieci oraz budowie nowych sieci obowiązuje realizacja hydrantów przeciwpożarowych. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych.

5. W zakresie 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 odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 Miejskiej w Krynicy-Zdroju, 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 ciepłą 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 m² w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie,
- 4) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych, w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
- 5) Realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia we wszystkich terenach objętych planem preferowana w wykonaniu kablowym ziemnym. W uzasadnionych przypadkach (głównie w terenach na których występują linie napowietrzne) dopuszcza się budowę linii i stacji napowietrznych,
- 6) Obowiązuje zachowanie strefy ograniczonego użytkowania od linii napowietrznych wysokich i średnich napięć, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

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

§ 9. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

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

2. Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących w liniach rozgraniczających dróg, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, na zasadach określonych przez zarządcę sieci.

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA „OBSZARU 7 – PUŁASKIEGO”

Rozdział 1. Ustalenia dla terenów przyrodniczych

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI I WÓD

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki) wraz ze strefą ekologiczną, oznaczone symbolem **7.WS/ZI.1 – pow. 0.85 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Dopuszcza się uzupełnienie obudowy biologicznej potoków w strefie ekologicznej, stosownie do potrzeb utrzymania ich koryt i brzegów. Szerokość strefy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, mostów i kładek dla realizacji ciągów komunikacyjnych, w tym ciągów pieszych i szlaków rowerowych,
 - b) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej).

2. Tereny lasów, oznaczone symbolem **7.ZL.1- pow. 108.20 ha** (lasy glebochronne i wodochronne, uzdrowskowo – klimatyczne), **7.ZL.2- pow. 70.12 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej w tym dróg leśnych i parkingów leśnych oraz urządzeń turystycznych, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę;
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych, narciarskich) i ciągów spacerowych oraz lokalizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami małej architektury;

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

3. Tereny zieleni, oznaczone symbolem **7.Lz – pow. 0.90 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) Dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg jako szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i narciarskich) i ciągów spacerowych.

4. Tereny Parku Zdrojowego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 412/36 z dnia 20.XI. 1972 r., „A”-36, oznaczone symbolami: **7.ZP/ZL.1 - pow. 10,08 ha, 7.ZP/ZL.2 - pow. 28,73 ha, 7.ZP.1 – pow. 0,78 ha, 7.ZP.2. – pow. 0,20 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zagospodarowanie terenów Parku Zdrojowego o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej, związane jest z realizacją celu publicznego, którym jest kształtowanie wizerunku Krynicy - Zdroju, jako uzdrowiska;
- 2) Zachowanie cech założenia o charakterze parku leśnego w terenie 1.ZP/ZL.2 poprzez: zachowanie przebiegu istniejących ścieżek i alejek oraz ochronę polan przed zadrzewianiem i zabudową;
- 3) Dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych, ścieżek przyrodniczych i edukacyjnych, tras narciarstwa biegowego, tras rowerowych i szlaków turystycznych;
- 4) Zakaz zabudowy, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, w tym dróg leśnych oraz urządzeń turystycznych, a w terenie 7.ZP.1 i 7.ZP.2 również sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Zakaz wolnostojących kiosków, pawilonów usługowych i blaszanych budynków gospodarczych. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów architektury parkowej, w tym jednorodnych stylistycznie obiektów małej architektury, oraz fontann i pomników, urządzonych punktów widokowych, miejsc do wypoczynku, wiatro i deszczochronów oraz zadaszonych miejsc na ognisko,
 - b) terenowych urządzeń leczniczych, w tym przestrzeni dla terenoterapii i klimatoterapii (ścieżki zdrowia i trasy spacerowe),
 - c) obiektów architektury parkowej lub instalacji, akcentujących główne wejścia do Parku Zdrojowego, w miejscach wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) Zakaz lokalizacji ogrodzeń, poza niezbędnymi dla bezpieczeństwa użytkowników terenów;
- 7) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez okolicznościowych;
- 8) 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 i infrastruktury technicznej;
- 9) Zabezpieczenie skarp powstałych w wyniku prac ziemnych z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 10) Zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych, za wyjątkiem związanych z historią Krynicy - Zdroju i okolicy oraz funkcjonowaniem uzdrowiska.

5. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **7.ZP/ZL.3 – pow. 0.67 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa, Park im. Pułaskiego, wpisany do rejestru zabytków decyzją WKZ Nr 455/98 z dnia 30. VI. 1998 r., „A”-655;

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi kultury i mieszkalnictwo;
- 3) Zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem;
 - a) odbudowy istniejących obiektów,
 - b) obiektów i urządzeń architektury parkowej, oraz fontann i pomników, ławek, trejaży;
- 4) Zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów;
- 5) Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków;
- 6) Dopuszcza się lokalizację komponowanej zieleni niskiej i wysokiej oraz urządzonych miejsc do wypoczynku;
- 7) Zapewnienie nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
- 8) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

6. Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **7.ZI – pow. 0,12 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne oznaczone symbolem **7.RZ.1 – pow. 16,53 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) Zakaz lokalizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych z dopuszczeniem ich wykorzystania jako ciągów spacerowych, szlaków pieszych, tras rowerowych i szlaków dla turystyki narciarskiej;
- 4) Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację mostów i kładek na trasach szlaków turystycznych oraz dróg dojazdowych;
- 5) Dopuszcza się realizację kępowych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych.

2. Tereny rolne oznaczone symbolem **7.RZ.2 – pow. 1,70 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie terenu - tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz ich rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej, wyłącznie w celu poprawy standardu obiektu, 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 100 cm,
 - 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° – 45° . 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,
 - f) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{1}{2}$ elewacji kalenicowej,
 - g) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje),
 - h) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 4) Zakaz lokalizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych oraz dojazdów służących obsłudze terenów zainwestowanych.

3. Tereny rolne, tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **7.RZ/ZN.3 – pow. 0.88 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska, tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej – zadrzewienia, zakrzaczenia;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację zieleni urządzonej, w tym ogrodów przydomowych;
- 3) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa mieszkaniowa

§ 12. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **7.MN.1 – pow. 0.51 ha, 7.MN.2 – pow. 0.13 ha, 7.MN.3 – pow. 2.34 ha, 7.MN.4 – pow. 0.18 ha, 7.MN.5 – pow. 0.79 ha, 7.MN.6 – pow. 0.09 ha, 7.MN.7 – pow. 0.17 ha, 7.MN.8 – pow. 0.13 ha, 7.MN.9 – pow. 0.12 ha, 7.MN.10 – pow. 0.10 ha, 7.MN.11 – pow. 0.13 ha, 7.MN.12 – pow. 0.14 ha, 7.MN.13 – pow. 0.22 ha, 7.MN.14 – pow. 0.18 ha, 7.MN.15 – pow. 0.17 ha, 7.MN.16 – pow. 0.08 ha, 7.MN.17 – pow. 0.30 ha, 7.MN.18 – pow. 0.46 ha, 7.MN.19 – pow. 0.54 ha, 7.MN.20 – pow. 0.22 ha, 7.MN.21 – pow. 0.45 ha, 7.MN.22 – pow. 0.79 ha, 7.MN.23 – pow. 0.90 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie terenów:
 - a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, lokalizowane na istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach, zgodnie z 7 ust. 4, pkt 1,
 - b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) Powierzchnia zabudowy w wypadku budowy nowych budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej, a w wypadku rozbudowy istniejących budynków 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 7.MN.1, 7.MN.2 i 7.MN.4, w których tereny biologicznie czynne nie mogą stanowić mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) Zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

- 5) W terenach oznaczonych symbolami: 7.MN.5, 7.MN.13 i 7.MN.22 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;
- 6) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa istniejących, na następujących zasadach:
- a) lokalizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej,
 - b) kubatura nadziemna nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1000 m³, a budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem do 1200 m³,
 - c) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 9 metrów od strony przystokowej,
 - d) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej,
 - e) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie,
 - f) przy rozbudowie istniejących budynków lub ich nadbudowie wynikającej wyłącznie ze zmiany konstrukcji lub kształtu dachu, dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - g) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem: · załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. d) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi, · stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci;
 - h) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej;
 - i) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwicy oraz materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień;
 - j) stosowanie następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 200 m³, 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 35⁰ oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów o układzie dostosowanym do dachu budynku mieszkalnego lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci do 35⁰. 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;
- 8) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 9) 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 niż 1-nego miejsca postojowego na 1 apartament lub 2 pokoje na wynajem, przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 9, ust. 9. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;

10) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo - jezdnych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne, na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej, oznaczone symbolami: **7.MN/MP.1 – pow. 0,39 ha, 7.MN/MP.3 – pow. 0,36 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 12 arów,
- b) usługi komercyjne realizowane jako wolnostojące lub wbudowane,
- c) usługi hotelarskie realizowane jako budownictwo pensjonatowe na działkach budowlanych, o powierzchni zgodnej z 7 ust. 4, pkt 1;

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

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

4) Zakaz lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego lub pensjonatu na działce budowlanej;

5) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usług komercyjnych oraz budynku pensjonatowego, a także przebudowa, odbudowa lub rozbudowa istniejącego, na następujących zasadach:

- a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,
- b) wysokość nowych budynków usług komercyjnych nie może przekroczyć 9 metrów od strony przystokowej,
- c) wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynku pensjonatowego nie może przekroczyć 12 metrów od strony przystokowej,
- d) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45° . Dopuszcza się stosowanie dachów wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej,
- e) przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
- f) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem: · załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. d) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi, · stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
- g) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
- h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwic oraz materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
- i) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;

6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

7) 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 usługowego lub pensjonatu zapewnienie nie mniej niż 1-nego miejsca postojowego na 1 apartament lub 2 pokoje na wynajem, przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 9, ust.9,
- c) do wszystkich ww. wymienionych ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca zlokalizowane w garażu;
- 8) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej oraz poprzez wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne, na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej, oznaczone symbolem: **7.MN/MP.2 – pow. 0.43 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub alternatywnie usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe,
 - b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
- 3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 4) Zakaz lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego lub pensjonatu na działce budowlanej;
- 5) Lokalizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednorodzinnego z pokojami na wynajem lub pensjonatowego, na następujących zasadach:
 - a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,
 - b) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1000 m³,
 - c) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem do 1200 m³, a budynku pensjonatowego do 1500 m³,
 - d) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 metrów od strony przystokowej,
 - e) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰. Dopuszcza się stosowanie dachów wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej oraz w wypadku budynków pensjonatowych na części budynku płaskich stropodachów, w tym pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych, a także tarasów widokowych,
 - f) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:
 - załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. e) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,
 - stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci;
 - g) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,
 - h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwic oraz materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
 - i) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 6) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 200 m³, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub pensjonatowego. Wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów od strony przystokowej. Stosowanie

dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego lub pensjonatowego 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;

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 pensjonatowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem zapewnienie nie mniej niż 1-nego miejsca postojowego na 1 apartament lub 2 pokoje na wynajem, przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 9, ust.9,

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

9) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej oraz poprzez wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne, na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem: **7.MN/U.1 – pow. 0.48 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu:

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;

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

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

4) Lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednorodzinnych z pokojami na wynajem oraz budynków usług komercyjnych, na następujących zasadach:

a) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego do 800 m^3 ,

c) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem do 1200 m^3 ,

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

e) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem nie może przekroczyć 12 metrów od strony przystokowej,

f) 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,

g) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem: · załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. f) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi, · stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

- h) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości całej połąci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połąci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połąci dachu co najmniej 50 cm poniżej kaleniccy oraz nie przekraczają długości $\frac{1}{2}$ elewacji kaleniccy,
 - i) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycy budowlanych, poprzez sytuowanie głównej kaleniccy budynku w dostosowaniu do układu warstwicy oraz materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
 - j) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połąci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 5) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 200 m³, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub pensjonatowego. Wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów od strony przystokowej. Stosowanie dachów jako dwuspadowych, czteropołąciowych lub wielopołąciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego lub pensjonatowego dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połąci do 35⁰. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połąci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połąci dachowych o wspólnej kaleniccy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połąci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 7) 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 usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem zapewnienie nie mniej niż 1-nego miejsca postojowego na 1 apartament lub 2 pokoje na wynajem, przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 9, ust.9,
 - c) do wszystkich ww. wymienionych ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca zlokalizowane w garażu;
- 8) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej oraz poprzez wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne, na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

5. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolami **7.M/U.1 – pow. 0.15 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) mieszkalnictwo, w tym również realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne z pokojami na wynajem lub mieszkania w budynkach usługowych,
 - b) usługi;
- 2) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomii, usługi hotelarskie, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, handlu, rekreacji, oświaty i kultury, biura, obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne, w tym: pola do gier sportowych (boiska o nawierzchni trawiastej, korty tenisowe), place zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, urządzone miejsca na ognisko itp. Dopuszcza się lokalizację apartamentów w usługach hotelarskich;
- 3) Zakaz lokalizacji nowych obiektów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu;
- 6) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących budynków oraz ich rozbudowę z wyłączeniem rozbudowy budynków gospodarczych i garaży, na następujących zasadach:
 - a) przy rozbudowie budynku Złocien obowiązuje:
 - zachowanie gabarytów willi Złocien,

- kubatura części dobudowywanej nie może przekroczyć kubatury istniejącego budynku Złocień,
 - wysokość części dobudowanej od strony przystokowej, nie może być wyższa niż analogiczna wysokość istniejącego budynku Złocień od strony przystokowej,
 - b) przy rozbudowie rozwiązania głównych połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań z dopuszczeniem stosowania płaskich stropodachów, pełniących funkcję tarasów lub terenów biologicznie czynnych,
 - c) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:
 - załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,
 - stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
 - d) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
 - e) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,
 - f) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji, z wyłączeniem parteru i dachu budynku oraz części budynku typu: weranda, oranżeria, ogród zimowy,
 - g) zakaz stosowania pokryć dachu z blachy dachówkowej, trapezowej, materiałów o jaskrawych powłokach oraz kolorystyce rażącej oczy intensywnym kolorem. Dla pokrycia połaci dachowych, za wyjątkiem przeszkleń, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej;
- 8) Zapewnienie nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
- 9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej, na zasadach określonych przez zarządcę drogi.
6. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolami **7.M/U.2 – pow. 0.35 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) mieszkalnictwo, w tym również realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne z pokojami na wynajem lub mieszkania w budynkach usługowych,
 - b) usługi;
 - 2) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomii, usługi hotelarskie, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, handlu, rekreacji, oświaty i kultury, biura obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne, w tym: pola do gier sportowych (boiska o nawierzchni trawiastej, korty tenisowe), place zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, urządzone miejsca na ognisko itp. Dopuszcza się lokalizację apartamentów w usługach hotelarskich;
 - 3) Zakaz lokalizacji nowych obiektów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego;
 - 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;
 - 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni u terenu;
 - 6) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz realizację nowych, na następujących zasadach:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki,

- b) wysokość budynku Adam, po przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, nie może przekroczyć wysokości 19 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej,
 - c) wysokość nowych budynków lokalizowanych na terenie działki budowlanej nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej,
 - d) dopuszcza się połączenie łącznikiem budynku Adam z sąsiednim istniejącym budynkiem,
 - e) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45° ,
 - f) w przypadku stosowania 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 oraz form przekryć dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
 - zadaszeń w formie przeszklenia dla części obiektu wymagającego doświetlenia oraz, typu: weranda, pergola, oranżeria, zadaszenie nad tarasami, ogródkami, podjazdami itp.,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w formie stropodachów, pełniących funkcję tarasów, terenów biologicznie czynnych lub terenów rekreacyjnych,
 - h) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
 - i) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji, z wyłączeniem parteru i dachu budynku oraz części budynku typu: weranda, oranżeria, ogród zimowy,
 - j) dla pokrycia stromych połaci dachowych, za wyjątkiem ich części pełniących rolę tarasów, terenów rekreacyjnych lub powierzchni biologicznie czynnych oraz dachów szklanych, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej;
- 8) Zapewnienie nie mniej niż 10 miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 9, ust.9;
- 9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej, na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

7. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolami **7.M/U.3 – pow. 0.07 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) mieszkalnictwo, w tym również realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne z pokojami na wynajem lub mieszkania w budynkach usługowych,
 - b) usługi;
- 2) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomii, usługi hotelarskie, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, handlu, rekreacji, oświaty i kultury. Dopuszcza się lokalizację apartamentów w usługach hotelarskich;
- 3) Zakaz lokalizacji nowych obiektów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni u terenu;
- 6) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz realizację nowych, na następujących zasadach:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki,
 - b) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej,
 - c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45° ,
 - d) w przypadku stosowania 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 oraz form przekryć dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,
 - zadaszeń w formie przeszklenia dla części obiektu wymagającego doświetlenia oraz, typu: weranda, pergola, oranżeria, zadaszenie nad tarasami, ogródkami, podjazdami itp.,
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w formie stropodachów, pełniących funkcję tarasów, terenów biologicznie czynnych lub terenów rekreacyjnych,
 - 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 $\frac{1}{2}$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połaci dachowej,
 - g) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji, z wyłączeniem parteru i dachu budynku oraz części budynku typu: weranda, oranżeria, ogród zimowy,
 - h) dla pokrycia stromych połaci dachowych, za wyjątkiem ich części pełniących rolę tarasów, terenów rekreacyjnych lub powierzchni biologicznie czynnych oraz dachów szklanych, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej;
- 8) Zapewnienie miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 9, ust.9;
- 9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej, na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa usługowa

§ 13. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolem: **7.Uh.1 - pow. 0.22 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie, realizowane jako pensjonat;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego;
 - a) usługi komercyjne realizowane jako usługi gastronomiczne, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, edukacji i kultury,
 - b) urządzenia sportowo - rekreacyjne w tym: pola do gier sportowych (boiska o nawierzchni trawiastej, kort tenisowy), place zabaw dla dzieci, urządzone miejsce na ognisko itp.;
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;
- 4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu;
- 5) 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;

- 6) Lokalizacja nowego budynku oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
- a) lokalizację nowego budynku dopuszcza się jedynie w wypadku wyburzenia budynku istniejącego, przy czym jego kubatura nadziemna nie może przekroczyć 1500 m³,
 - b) wysokość nowego budynku nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej,
 - c) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45°. Dopuszcza się stosowanie: płaskich stropodachów, pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych,
 - d) przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku,
 - e) przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w lit. c) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących, zastosowanych w budynku rozwiązań,
 - f) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:
 - załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. c) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,
 - stosowania innych kątów nachylenia i form przekryć na połaciach dachowych nie stanowiących połaci głównych,
 - g) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
 - h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
 - i) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji, z wyłączeniem parteru i dachu budynku,
 - j) dla pokrycia połaci dachowych obiektów pensjonatowych, za wyjątkiem ich części pełniących rolę powierzchni biologicznie czynnych obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 8) Zapewnienie nie mniej niż 4-ry miejsca postojowe;
- 9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

2. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolem: **7.Uh.2 - pow. 0.11 ha. 7.Uh.3 - pow. 0.07 ha. 7.Uh.5 - pow. 0.19 ha. 7.Uh.7 - pow. 0.44 ha. 7.Uh.8 - pow. 0.23 ha. 7.Uh.9 - pow. 0.27 ha. 7.Uh.10 - pow. 0.09 ha. 7.Uh.11 - pow. 0.09 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie, realizowane jako pensjonaty lub domy wypoczynkowe. Dopuszcza się lokalizację apartamentów w usługach hotelarskich;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - gastronomia, obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, urządzone miejsca na ognisko itp.;
- 3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 7.Uh.2, 7.Uh.3, 7.Uh.5, 7.Uh.10, na nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) 7.Uh.7 na nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

- c) 7.Uh.11, 7.Uh.8 i 7.Uh.13, nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) Zakaz lokalizacji nowych budynków. Zakaz nie dotyczy budynków podlegających odbudowie;
- 5) Zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków, za wyjątkiem nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu, przy czym zwiększenie wysokości budynku w wyniku ww. nadbudowy nie może przekroczyć 50 cm;
- 6) W terenie oznaczonym symbolem 7.Uh.2 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;
- 7) Przebudowa, odbudowa, nadbudowa istniejących budynków, na następujących zasadach:
- a) przy nadbudowie budynków wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 20° – 40° . 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,
- b) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połaci dachowej,
- c) dla pokrycia połaci dachowych obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 8) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 9) Zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe lub jeden apartament, przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 9, ust.9;
- 10) Dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i dojazdów oraz poprzez wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

3. Tereny usług hotelarskich, oznaczone symbolami: **7.Uh.4 – pow. 0.09 ha, 7.Uh.6 – pow. 0.16 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi hotelarskie, realizowane jako pensjonaty lub domy wycieczkowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – gastronomia, obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne w tym: pola do gier sportowych, place zabaw dla dzieci, urządzone miejsca na ognisko itp.;
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni każdego z wydzielonych terenów;
- 4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% powierzchni każdego z wydzielonych terenów;
- 5) Zakaz lokalizacji nowych budynków oraz nadbudowy istniejących. Zakaz lokalizacji nowych budynków nie dotyczy budynków podlegających odbudowie;
- 6) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących budynków oraz ich rozbudowę z wyłączeniem rozbudowy budynków gospodarczych i garaży, na następujących zasadach:
- a) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie,
- b) przy rozbudowie budynków rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań z dopuszczeniem stosowania płaskich stropodachów, pełniących funkcję tarasów lub terenów biologicznie czynnych,

- c) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości całej połąci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połąci dachowej,
 - d) zakaz stosowania na elewacjach budynku powierzchni transparentnych na więcej niż 50% powierzchni elewacji, z wyłączeniem parteru i dachu budynku,
 - e) dla pokrycia połąci dachowych w dachach stromych, za wyjątkiem przeszkleń, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej;
- 8) Zapewnienie nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe lub jeden apartament, przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 9, ust.9;
- 9) Dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych.

Rozdział 4. **Ustalenia dla terenów komunikacji**

§ 14. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **7.KDZ.1 – pow. 2,58 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy zbiorczej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem 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 6,5 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 lokalnej, oznaczone symbolem **7.KDL.1 – pow. 2,11 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.

3. Tereny komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczona symbolem: **7.KDW.1 – pow. 0,15 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: teren przeznaczony dla lokalizacji drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i jej elementów, takich jak:

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

4. Tereny komunikacji oznaczone symbolem: **7.KX.1. – pow. 0,04 ha. 7.KX.2. – pow. 0,02 ha. 7.KX.3. – pow. 0,07 ha. 7.KX.4. – pow. 0,03 ha. 7.KX.5. – pow. 0,04 ha. 7.KX.6. – pow. 0,03 ha. 7.KX.7. – pow. 0,02 ha. 7.KX.9. – pow. 0,12 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: przeznaczenie terenu – ciągi pieszo – jezdnie o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej niż 3 metry.

5. Tereny komunikacji oznaczone symbolem: **7.KX.8. – pow. 0.31 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo – jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 6 metrów;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – trasa rowerowa.

Rozdział 5.

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 15. §15. USTALENIA DLA TERENÓW GOSPODARKI WODNEJ

1. Tereny lasów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną, oznaczone symbolem **7.ZI/WZ.1 – pow. 0.01 ha. 7.ZI/WZ.2 – pow. 0.03. 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 pitną na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych – zbiornik Huzary i studnia nr 19;
- 3) Zabrania się jakiegokolwiek użytkowania terenów do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę.

2. Tereny obiektów i urządzeń związanych z pozyskiwaniem wód leczniczych, oznaczone symbolami: **7.WL.1 – pow. 0.04 ha. 7.WL.2 – pow. 0.01 ha. 7.WL.3 – pow. 0.01 ha. 7.WL.4 – pow. 0.01ha. 7.WL.5 – pow. 0.01 ha. 7.WL.6 – pow. 0.01 ha. 7.WL.7 – pow. 0.02 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń związanych z ujęciami wód leczniczych obejmujących: odwiert Nr 10 oznaczony symbolem 7.WL.1, odwiert Nr 3 oznaczony symbolem 7.WL.2, odwiert Nr 8 oznaczony symbolem 7.WL.3, odwiert Nr 25 oznaczony symbolem 7.WL.4, odwiert Nr 4a oznaczony symbolem 7.WL.6, odwiert Nr 5 -Tadeusz oznaczony symbolem 7.WL.7, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

3. Tereny lasów i urządzeń związanych z pozyskiwaniem wód leczniczych, oznaczone symbolem **7.ZI/WL.1 – pow. 0.01 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń związanych z ujęciem wód leczniczych: odwiert Nr 6, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

Rozdział 6.

Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

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

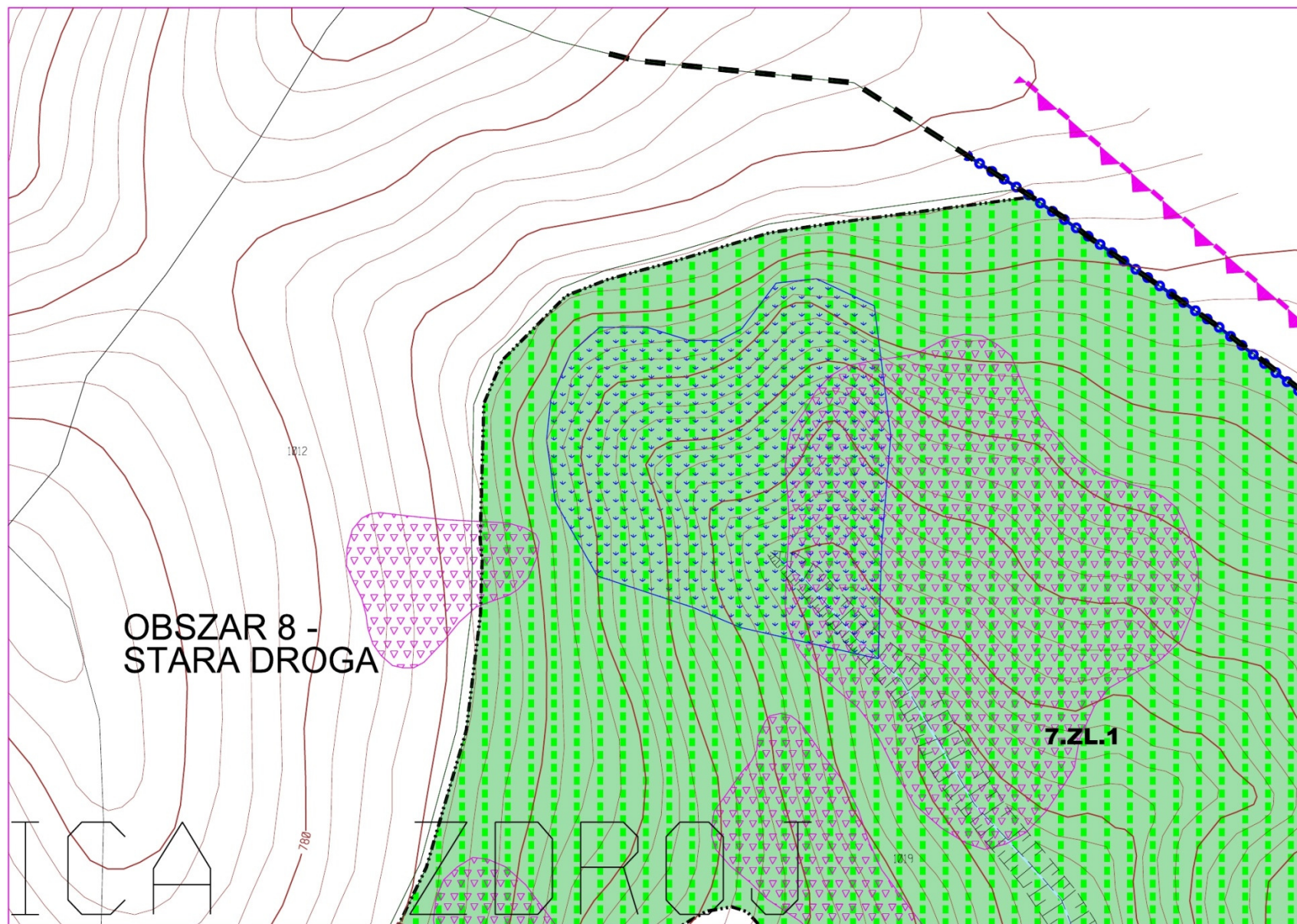
1. **30%** dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN, M/U, MN/MP i Uh.
2. **10%** dla terenów pozostałych.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
Małgorzata Pólchłopek

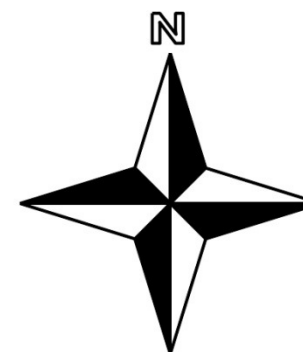
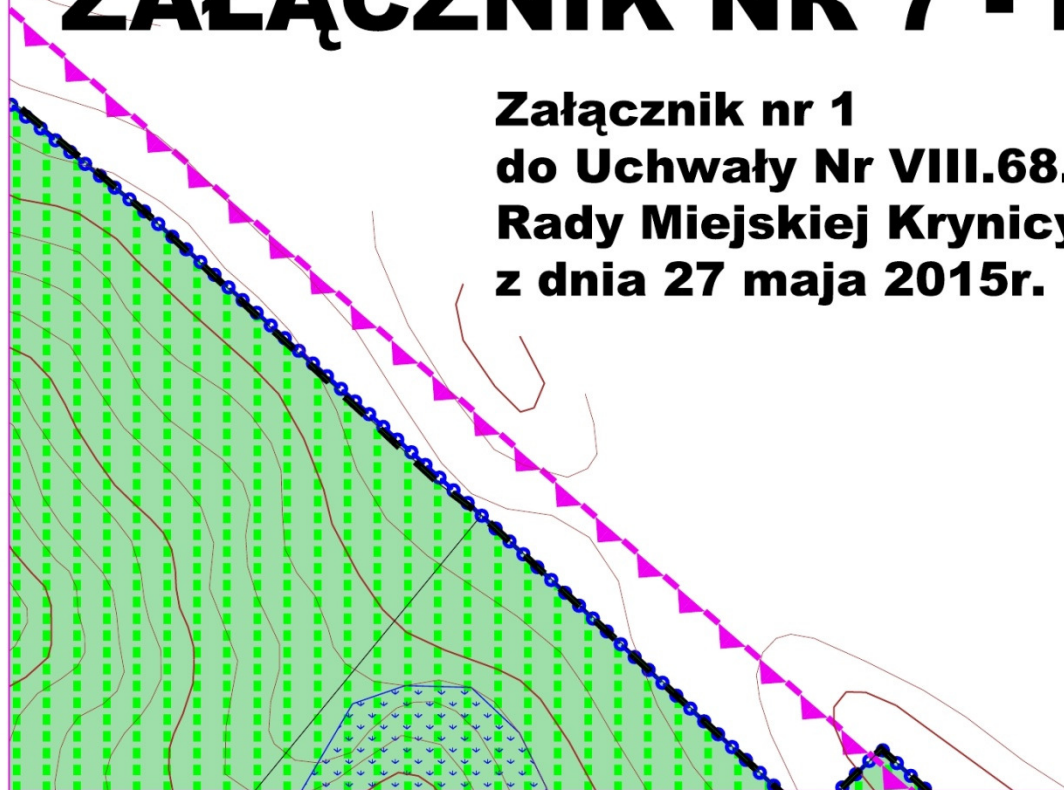


1.

2.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA UZDROWISKO KRYNICY-ZDROJU ZAŁĄCZNIK NR 7 - RYSUNEK PLAN

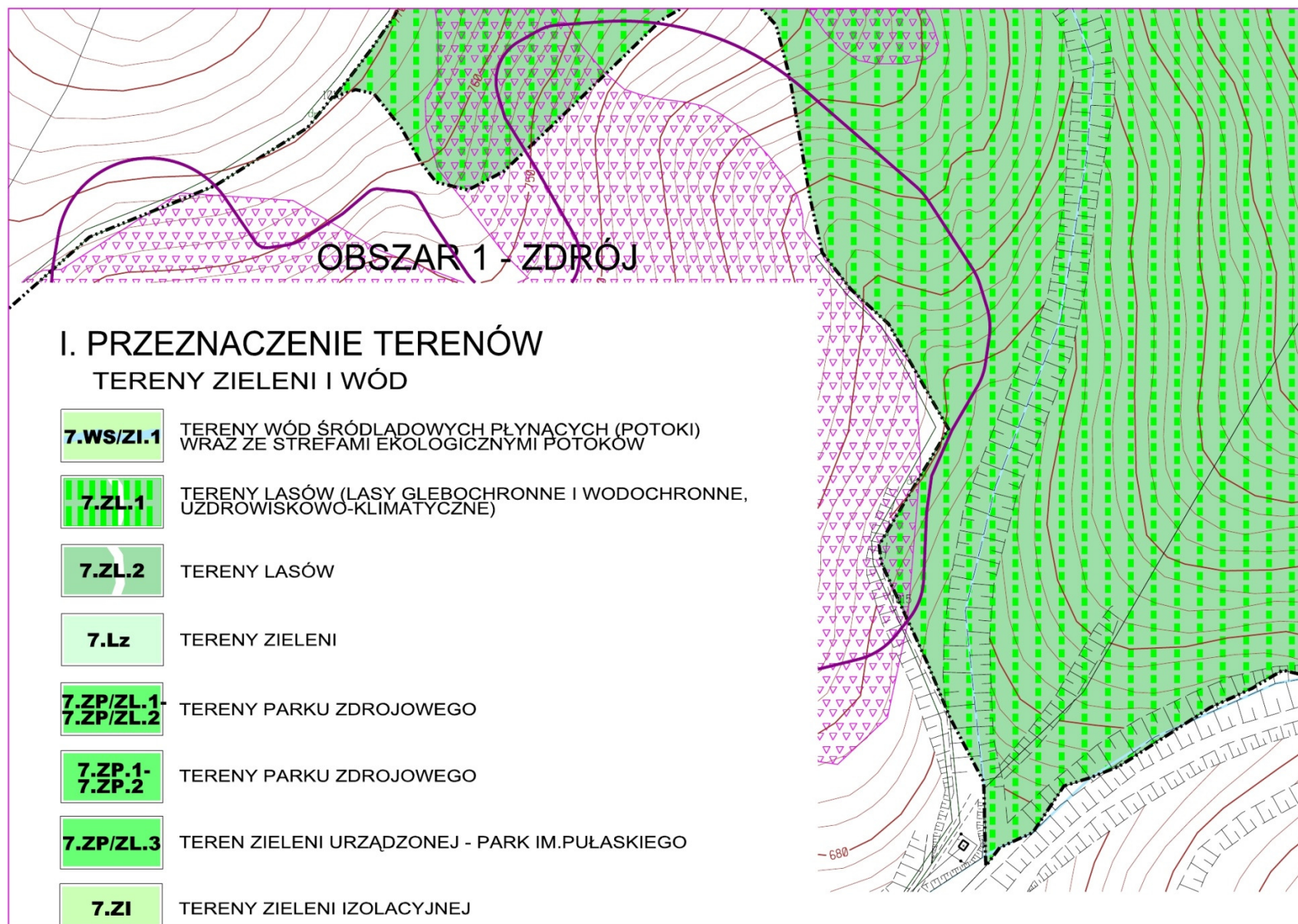
**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VIII.68.2015
Rady Miejskiej Krynicy-Zdroju
z dnia 27 maja 2015r.**

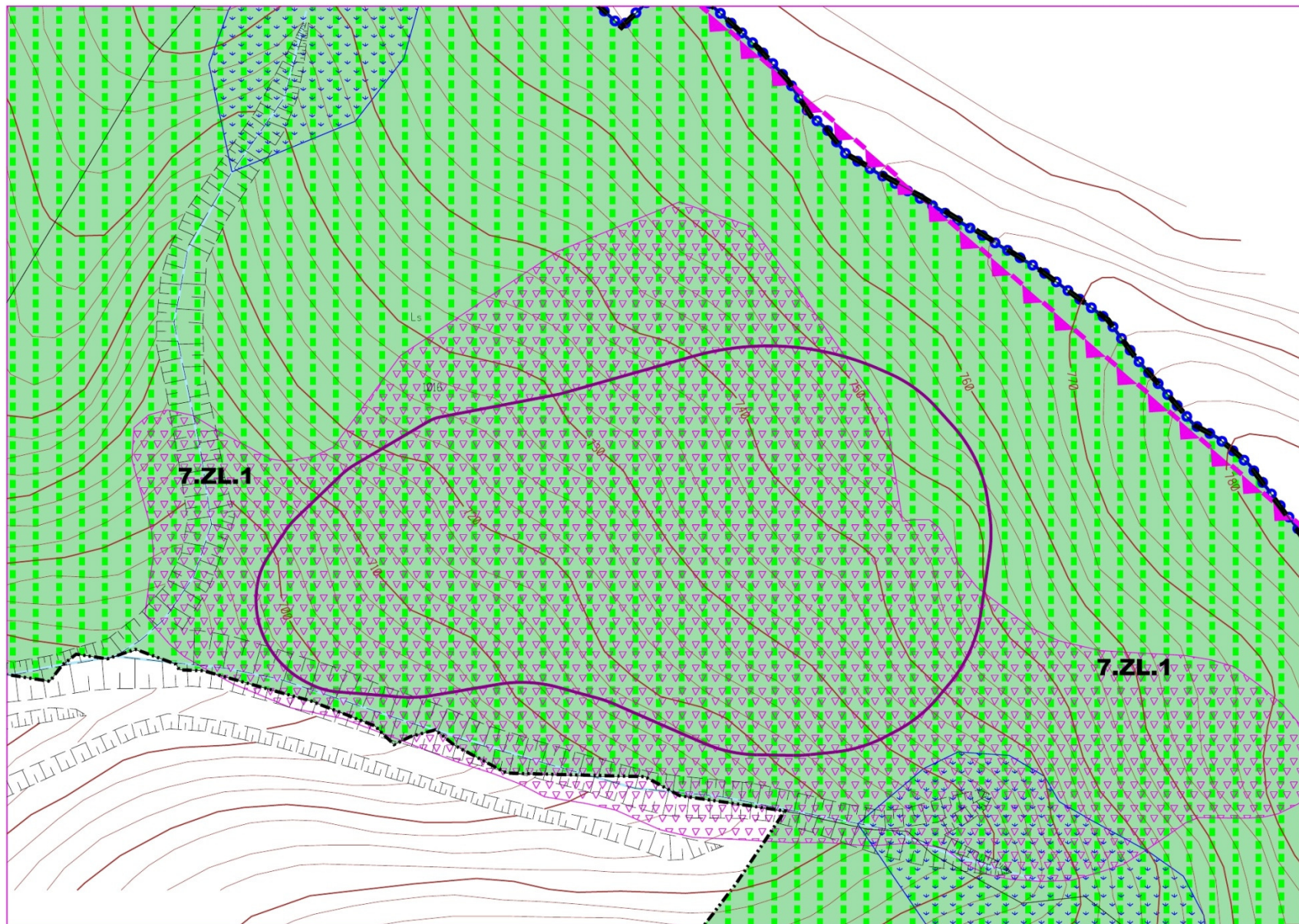


PROJEKT WYKONANIA PRZESTRZENNEGO RYNICA-ZDRÓJ PLANU - OBSZAR 7 - PUŁASKIEGO SKALA 1 : 2000

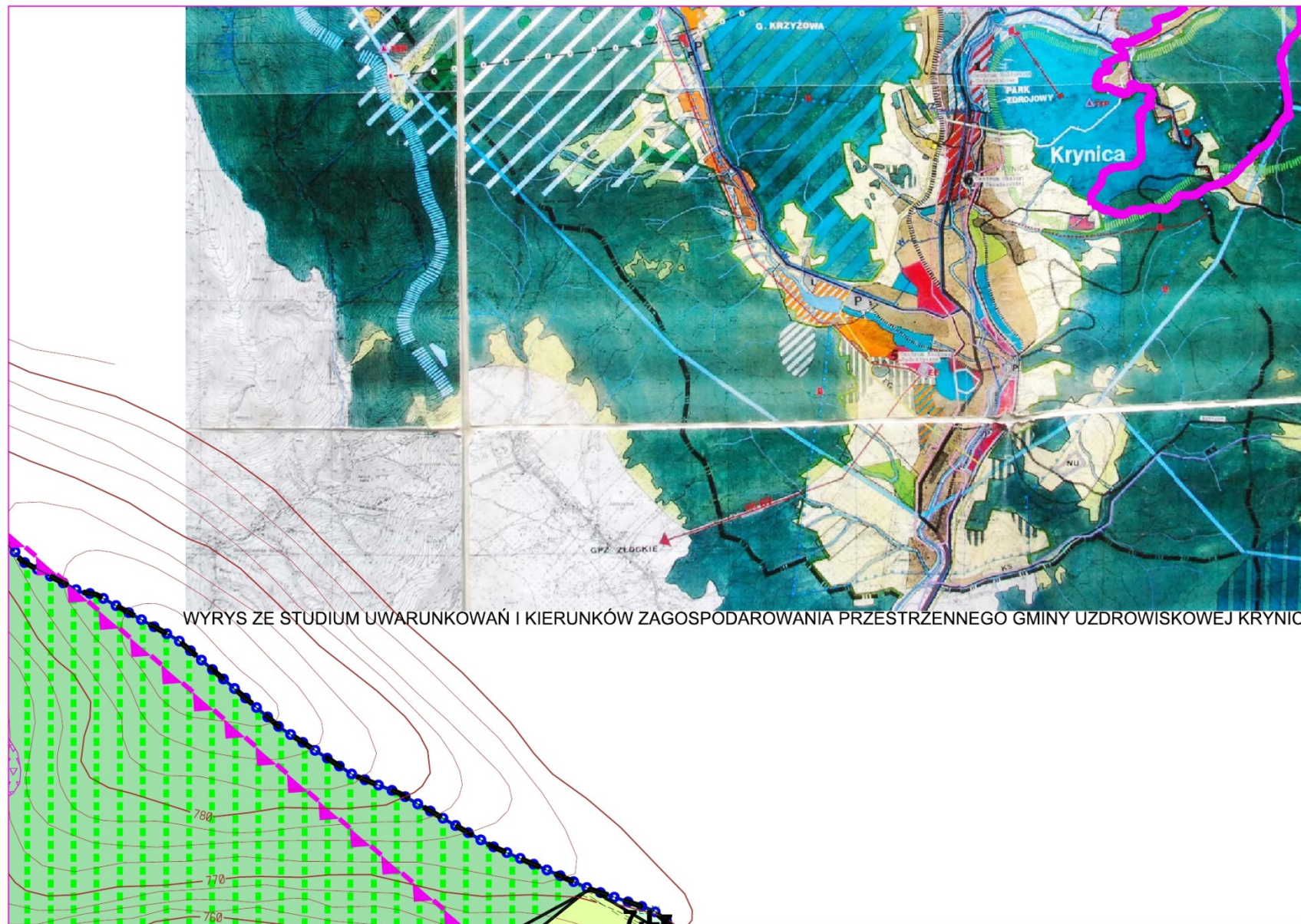
3.



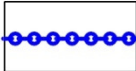

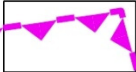

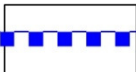
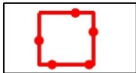



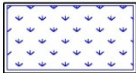
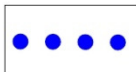




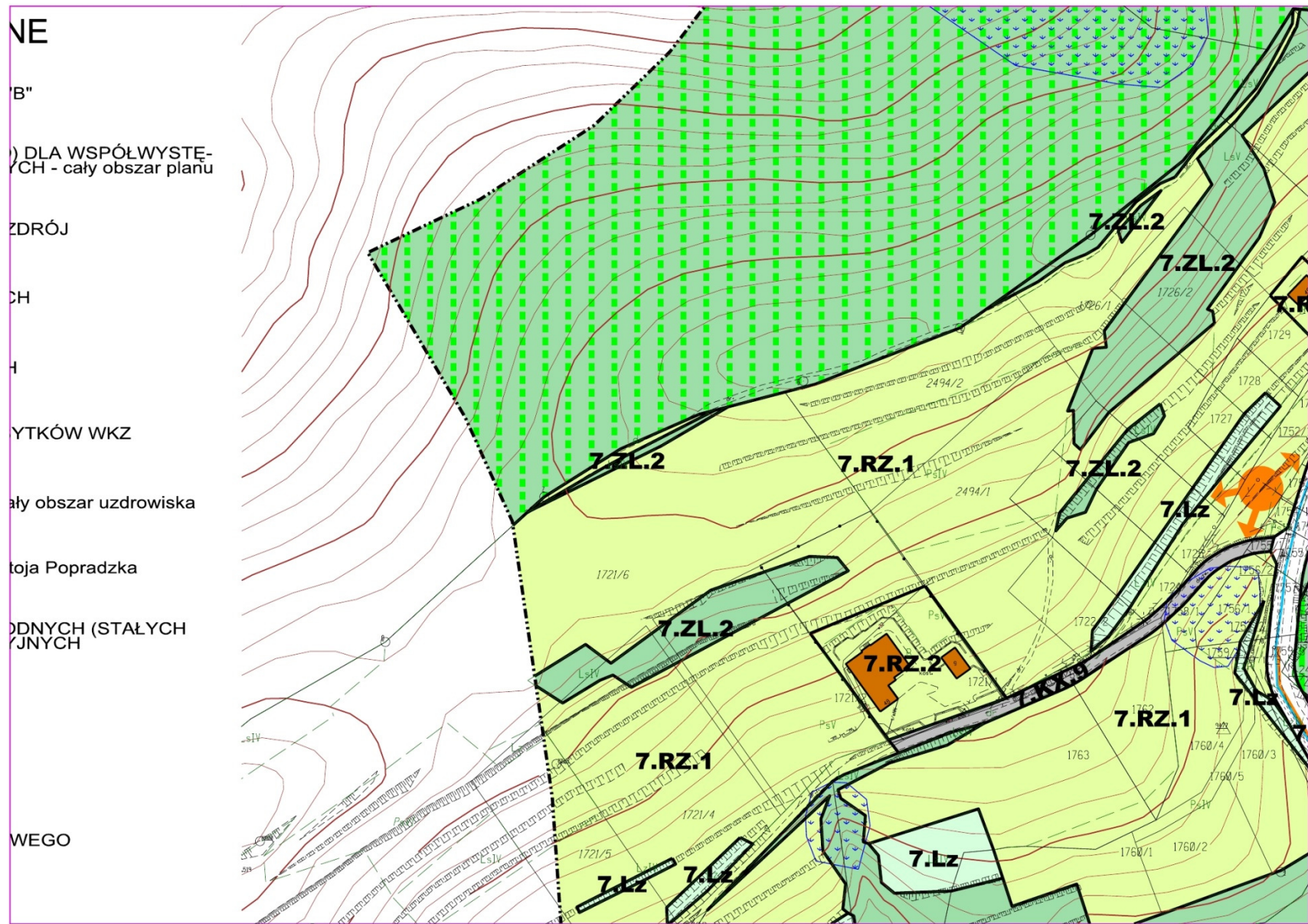


5.

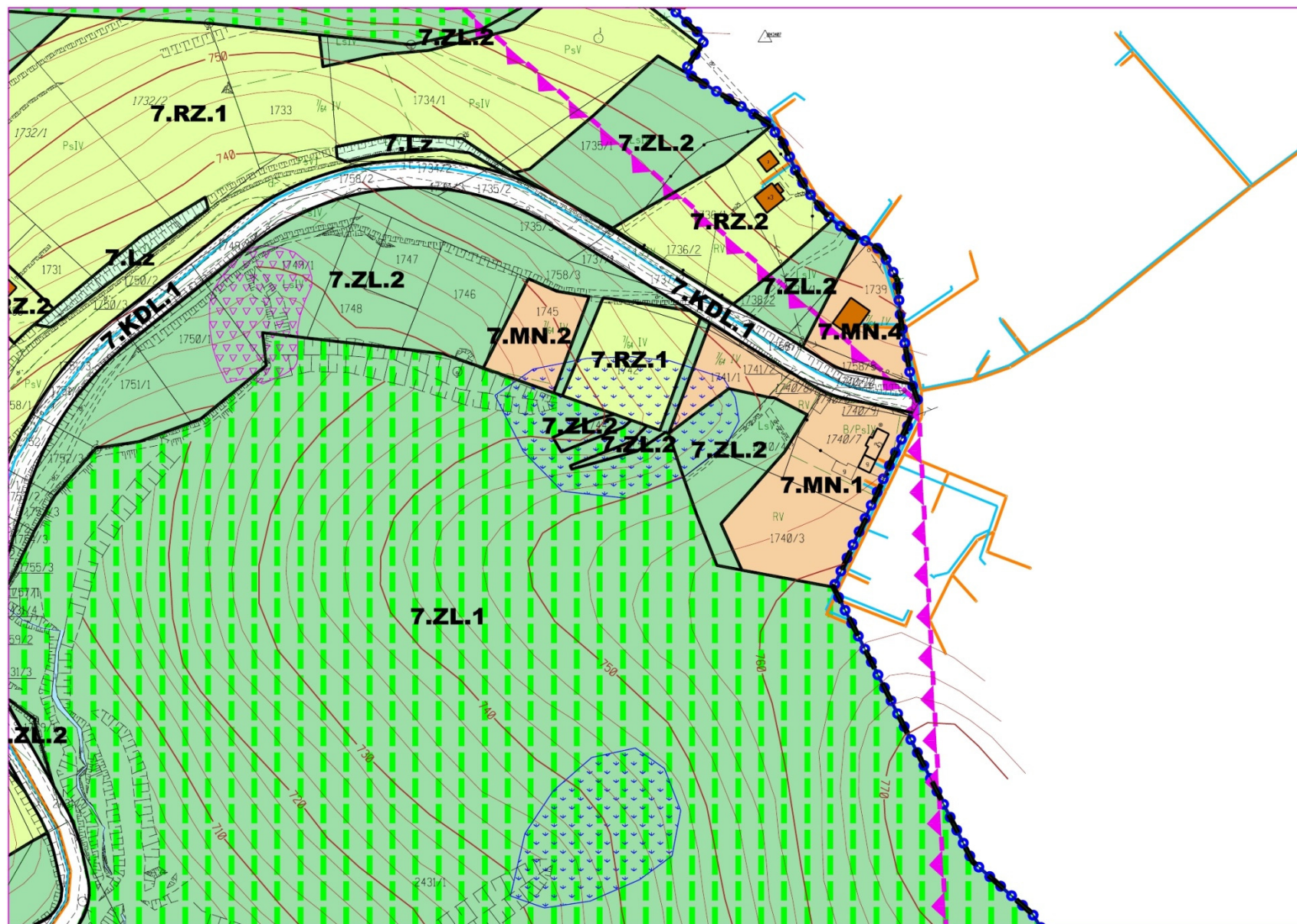


6.

TERENY ROLNE		III. OZNACZENIA INFORMACYJNE	
7.RZ.1	TERENY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY		STREFA OCHRONY UZDROWISKOWEJ
7.RZ.2	TERENY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY - UTRZYMANIE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW		OBSZAR NAJWYŻSZEJ OCHRONY (ONC) POWANIA WÓD SŁODKICH I MINERALNYCH
7.RZ/ZN.3	TERENY ROLNE, TERENY ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ OBIEKTOM BUDOWLANYM ORAZ ZIELENI NIEURZĄDZONEJ		TEREN I OBSZAR GÓRNICZY KRYNICA Z
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ			OBSZAR ZASOBOWY WÓD LECZNICZYCH
7.MN.1-7.MN.23	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		OBSZAR ZASILANIA WÓD LECZNICZYCH
7.MN/MP.1-7.MN/MP.3	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I PENSJONATOWEJ		OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZAB
7.MN/U.1	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG		POPRAZDKI PARK KRAJOBRAZOWY - ca
7.M/U.1-7.M/U.3	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG		OBSZAR NATURA 2000 - PLH 120019 Os
TERENY USŁUG			ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIEKÓW WOC I OKRESOWYCH) I RÓWÓW MELIORACY
7.Uh.1-7.Uh.11	TERENY USŁUG HOTELARSKICH		TERENY HYDROGENICZNE wg opracowania ekofizjograficznego
TERENY KOMUNIKACJI			GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
7.KDZ.1	TERENY KOMUNIKACJI - DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ		GŁÓWNE WEJŚCIE DO PARKU ZDROJO
7.KDL.1	TERENY KOMUNIKACJI - DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ		SIECI ENERGETYCZNE 15 KV i 30 KV
7.KDW.1	TERENY KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA		



8.



9.

7.KX.1-7.KX.9 TERENY KOMUNIKACJI - CIĄGI PIESZO-JEZDNE, DOJŚCIA I DOJAZDY

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

7.ZL/WZ.1-7.ZL/WZ.2 TERENY LASÓW I URZADZEŃ ZWIĄZANYCH Z ZAOPATRZENIEM W WODĘ PITNĄ

7.WL.1-7.WL.7 TERENY OBIEKTÓW I URZADZEŃ ZWIĄZANYCH Z POZYSKIWIANIEM WOD LECZNICZYCH

7.ZL/WL.1 TEREN LASÓW I URZADZEŃ ZWIĄZANYCH Z POZYSKIWIANIEM WOD LECZNICZYCH

II. INNE USTALENIA PLANU

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU - UZDROWISKO KRYNICA-ZDROJ

 GRANICE WYDZIELONYCH OBSZARÓW PLANISTYCZNYCH

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA

7.MN.5 OZNACZENIA CYFROWO-LITEROWE:
7 - SYMBOL OBSZARU PLANISTYCZNEGO
MN - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
5 - NUMERACJA TERENU W OKREŚLONEJ KATEGORII PRZEZNACZENIA

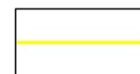
 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

 OBIEKTY ZABYTKOWE WSKAZANE DO WPISU DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

 ISTNIEJĄCE BUDYNKI W TERENACH ROLNYCH



SIECI WODOCIĄGOWE



SIECI GAZOWE ŚREDNIEGO I NISKIEGO CIŚNIENIA



KOLEKTORY KANALIZACJI SANITARNEJ



KOLEKTORY KANALIZACJI DESZCZOWEJ



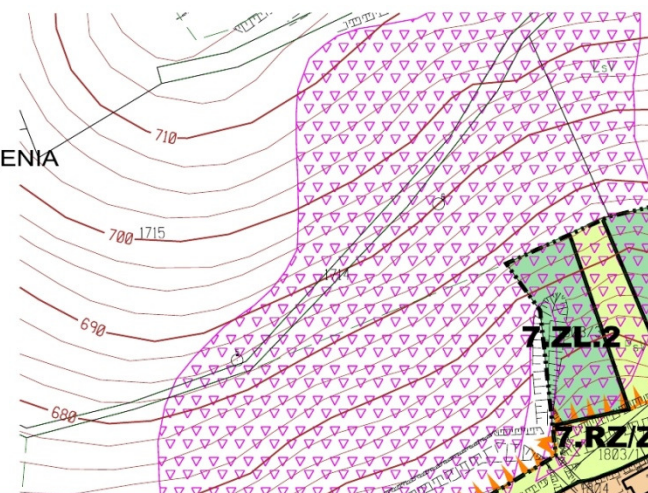
TERENY OSUWISKOWE - wg szczegółów mapy geologicznej Polski w skali 1:50 000



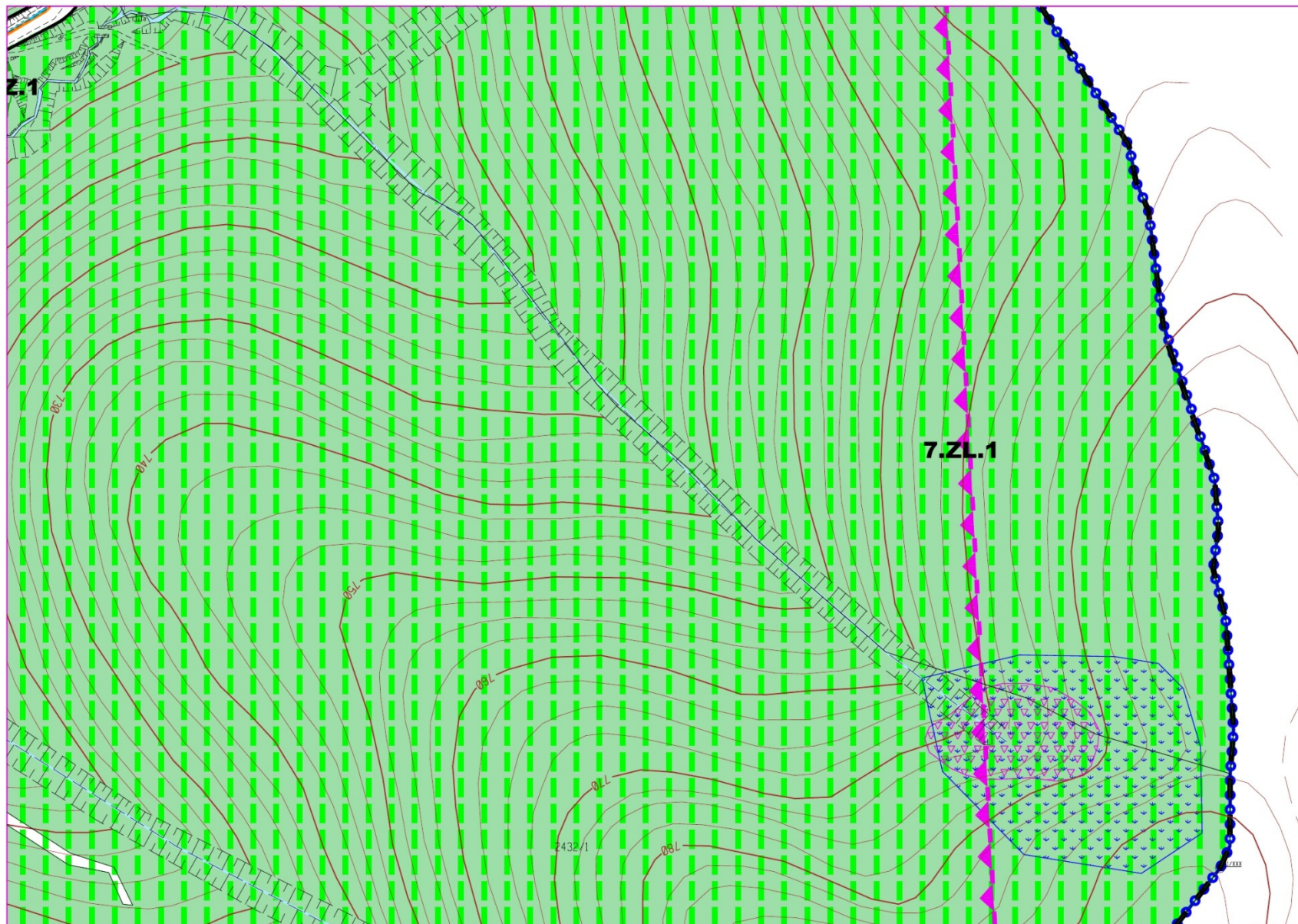
OBSZARY OSUWISKOWE I POTENCJALNIE WRAZLIWYM DLA OCHRONY WOD LECZNICZYCH W W OBSZAR OD DYSLOKACJI KRYNIC



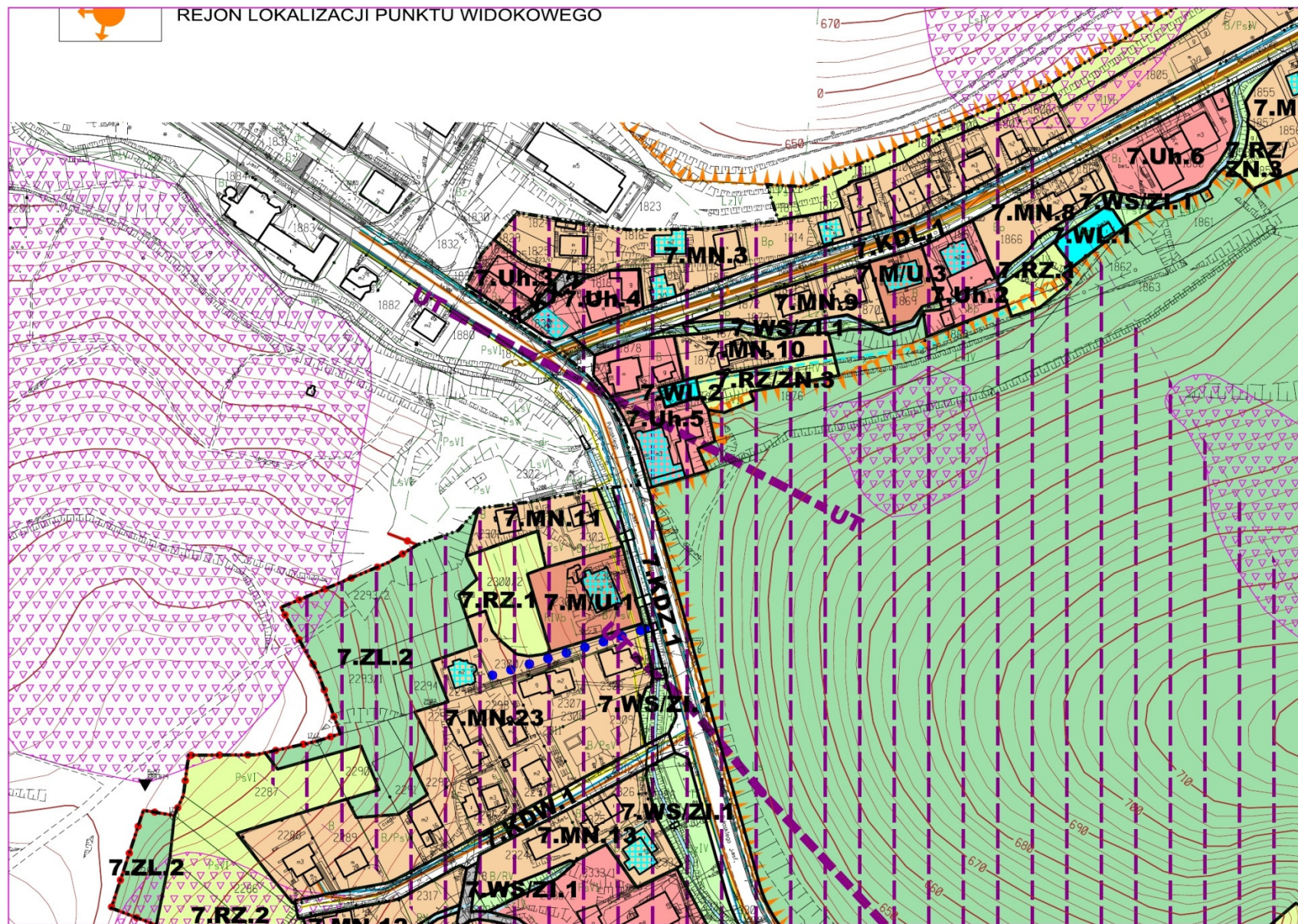
USKOK TYLICKI (UT) WRAZ Z OBSZARAMI WRAZLIWYM DLA OCHRONY WOD LECZNICZYCH W W OBSZAR OD DYSLOKACJI KRYNIC



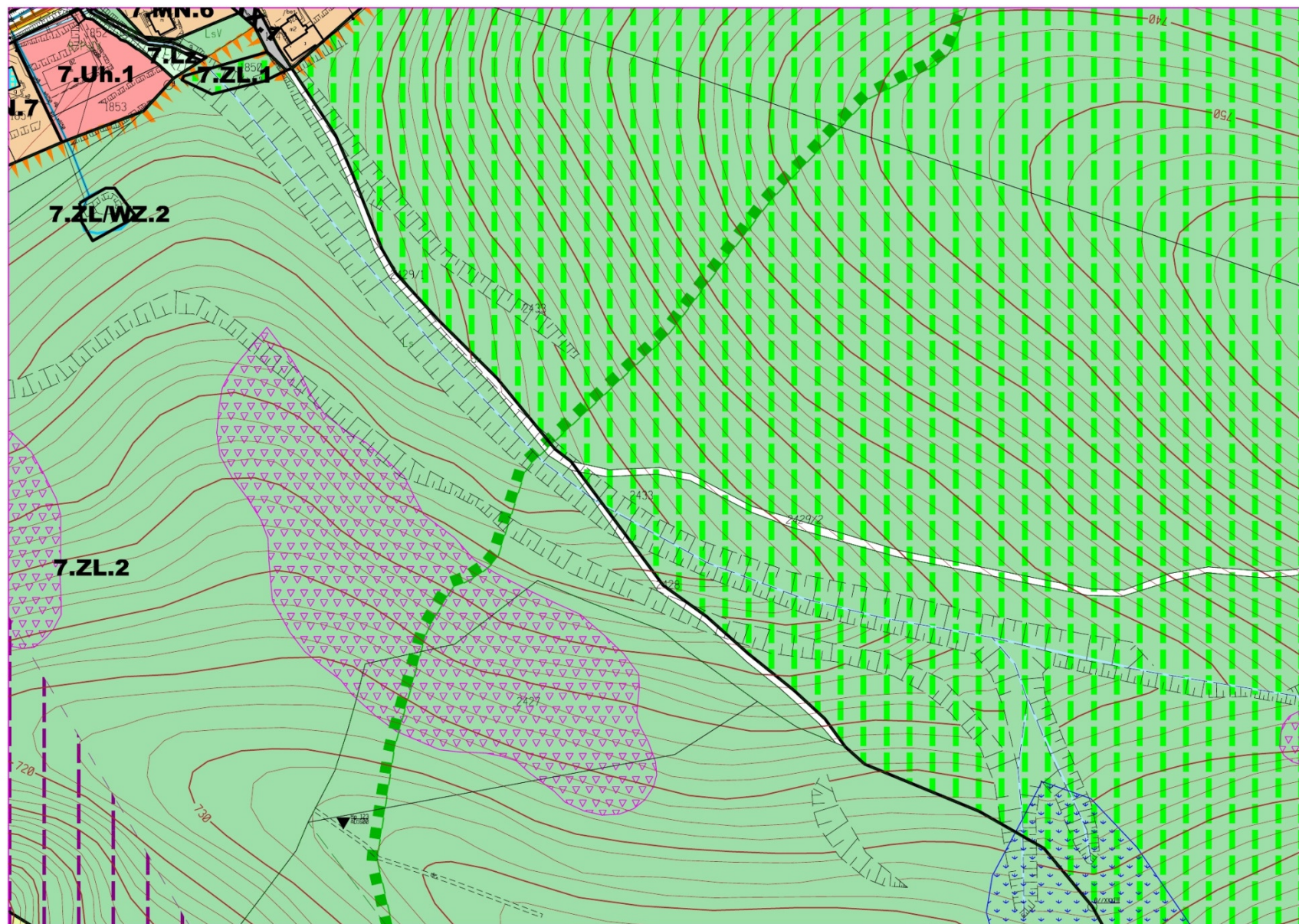
10.



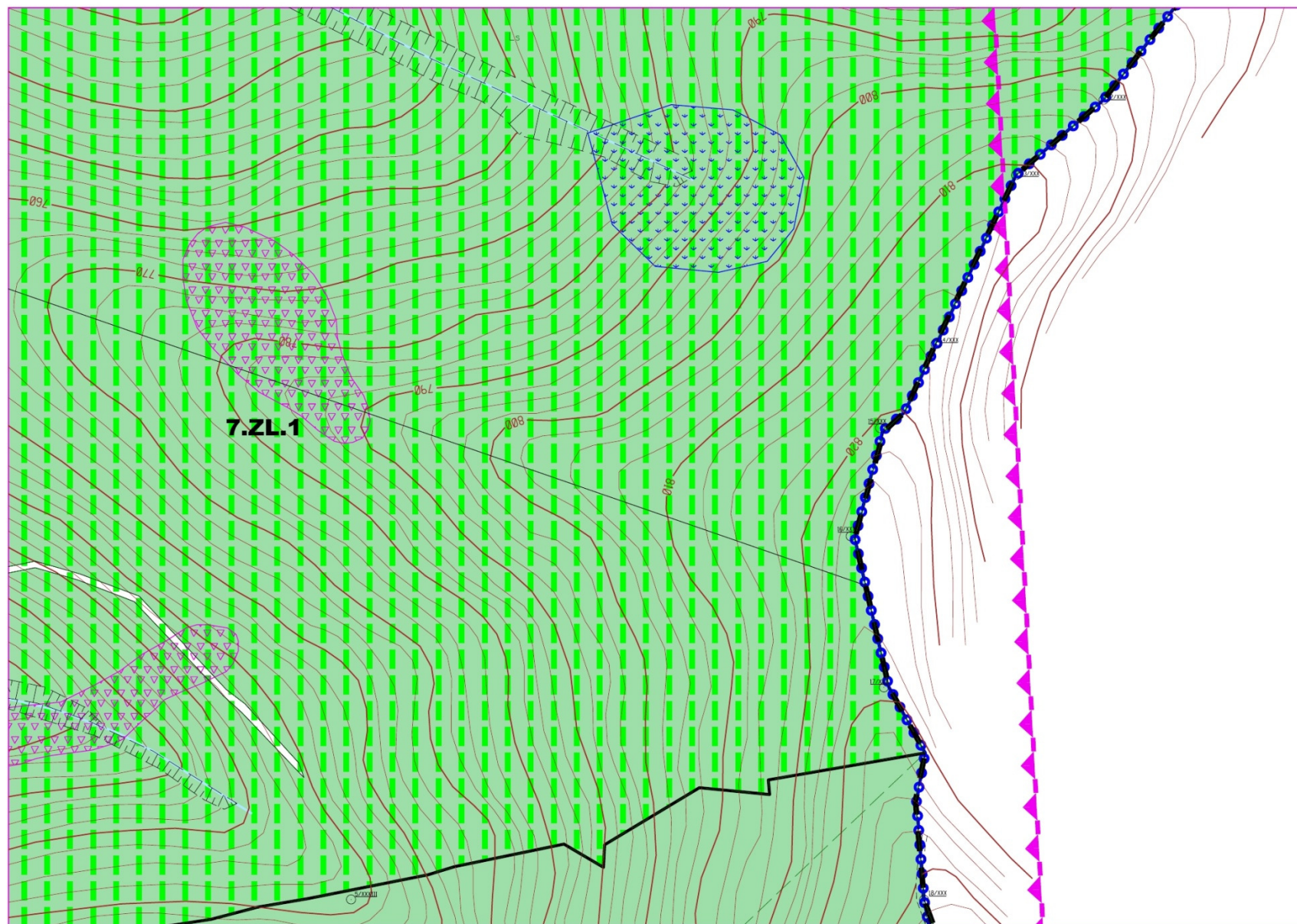
12.



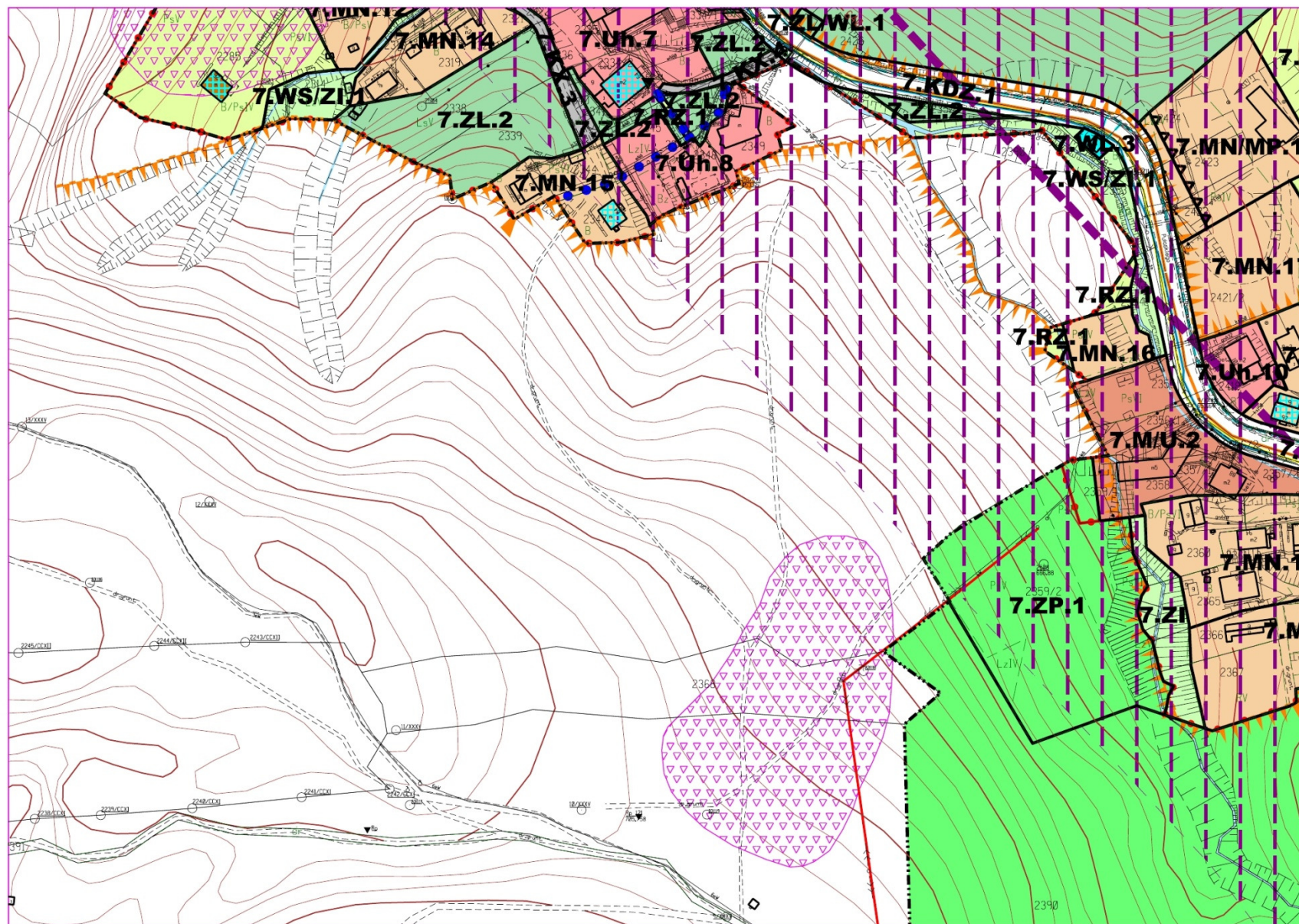
13.



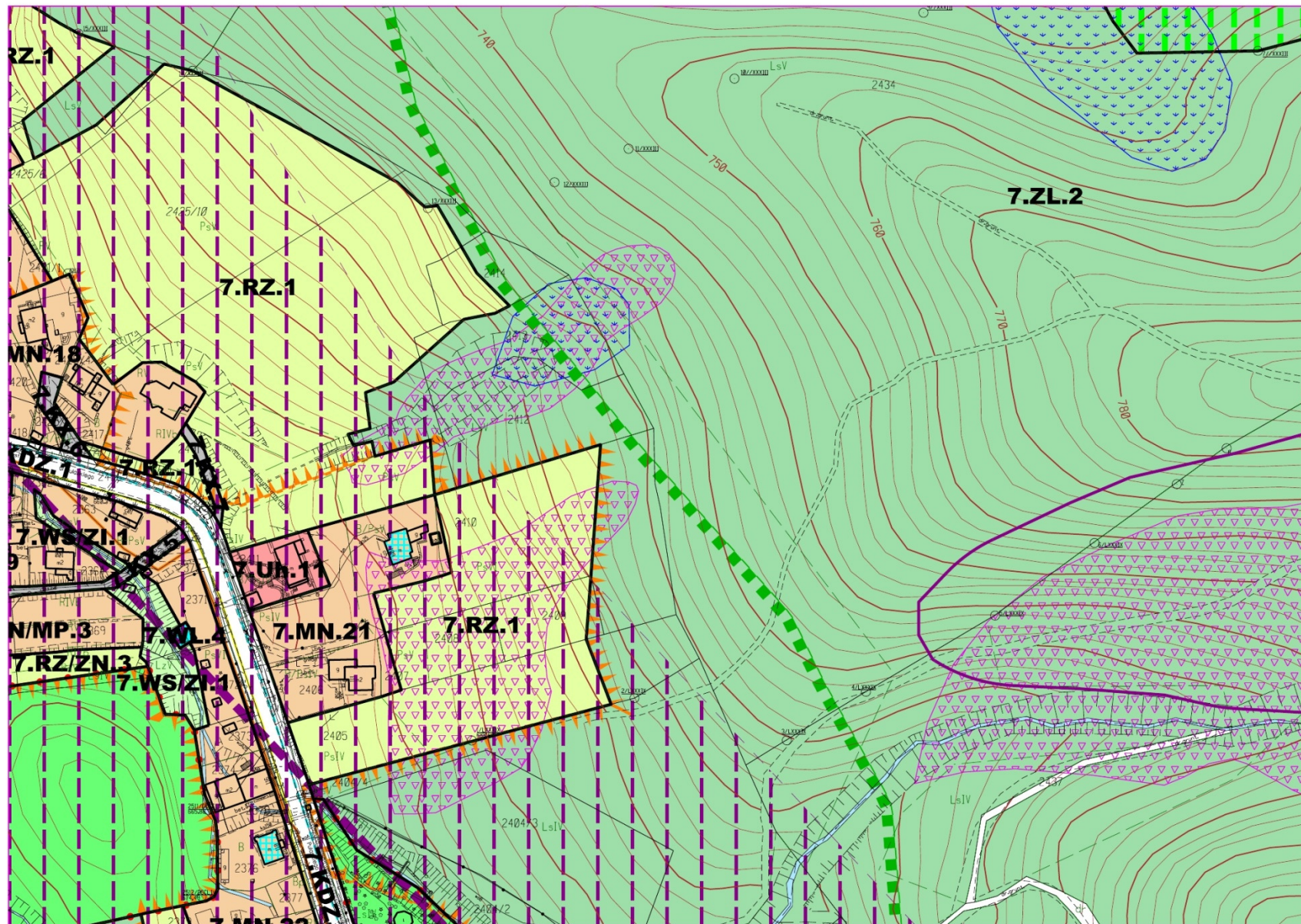
14.



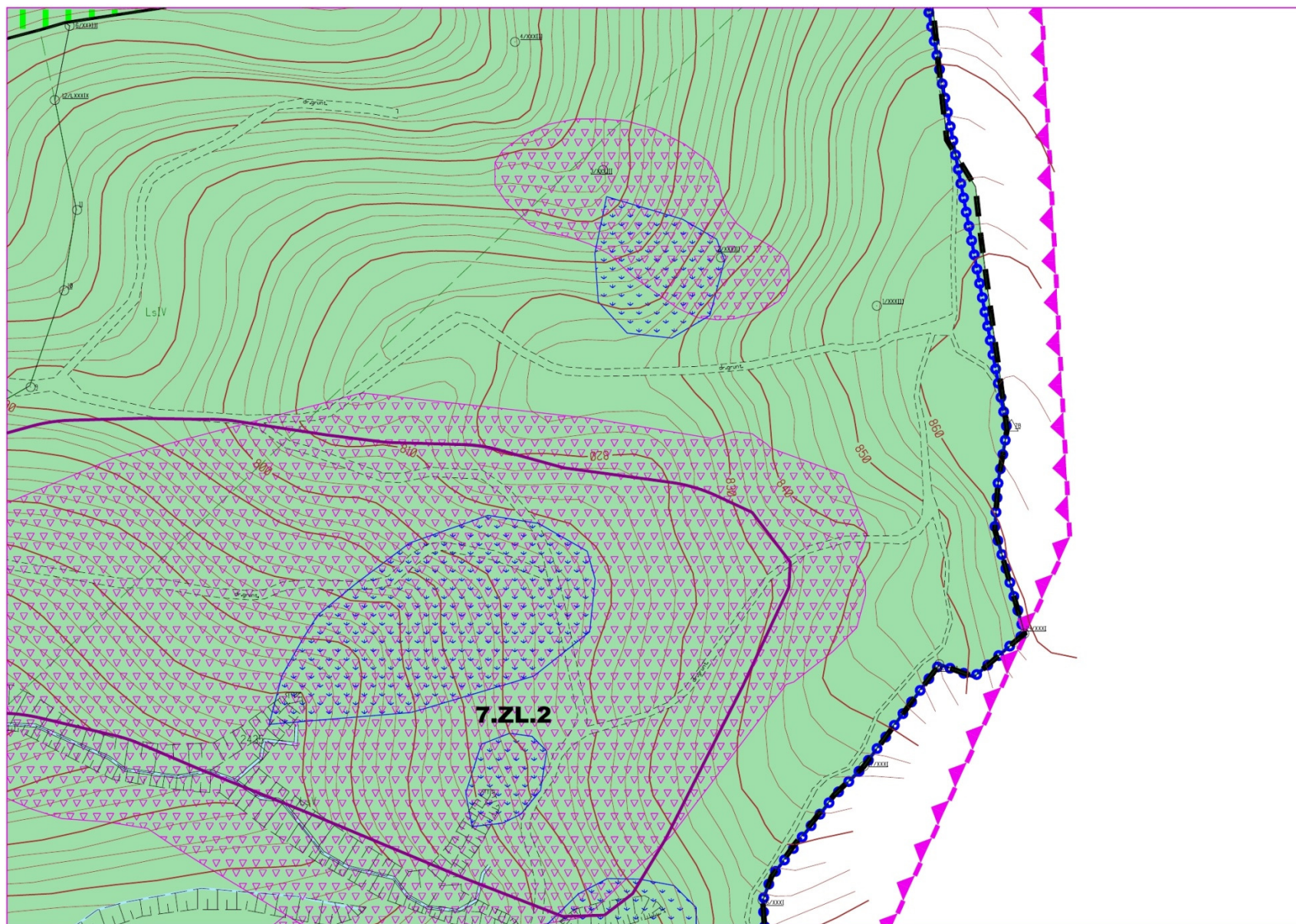
15.



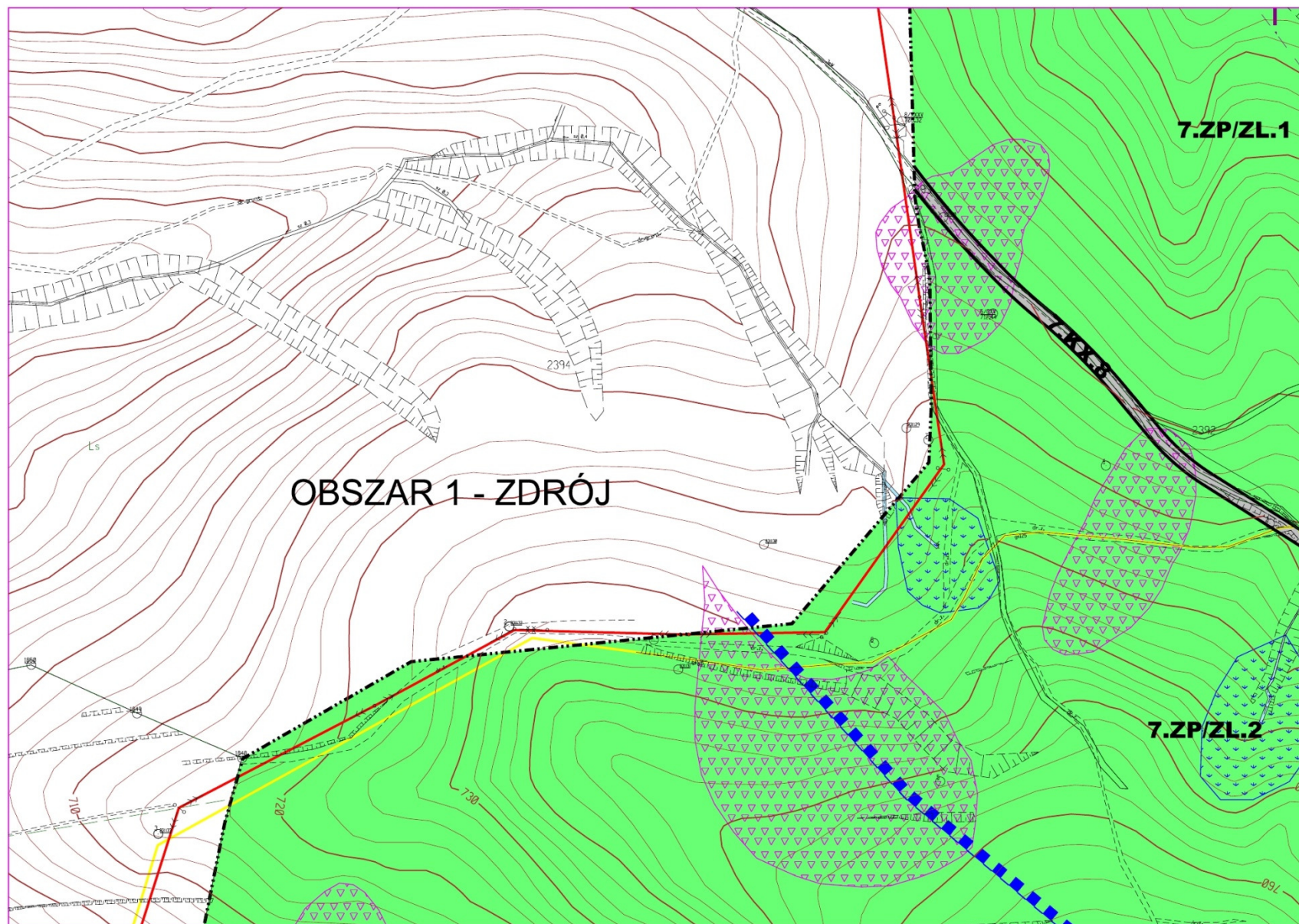
16.



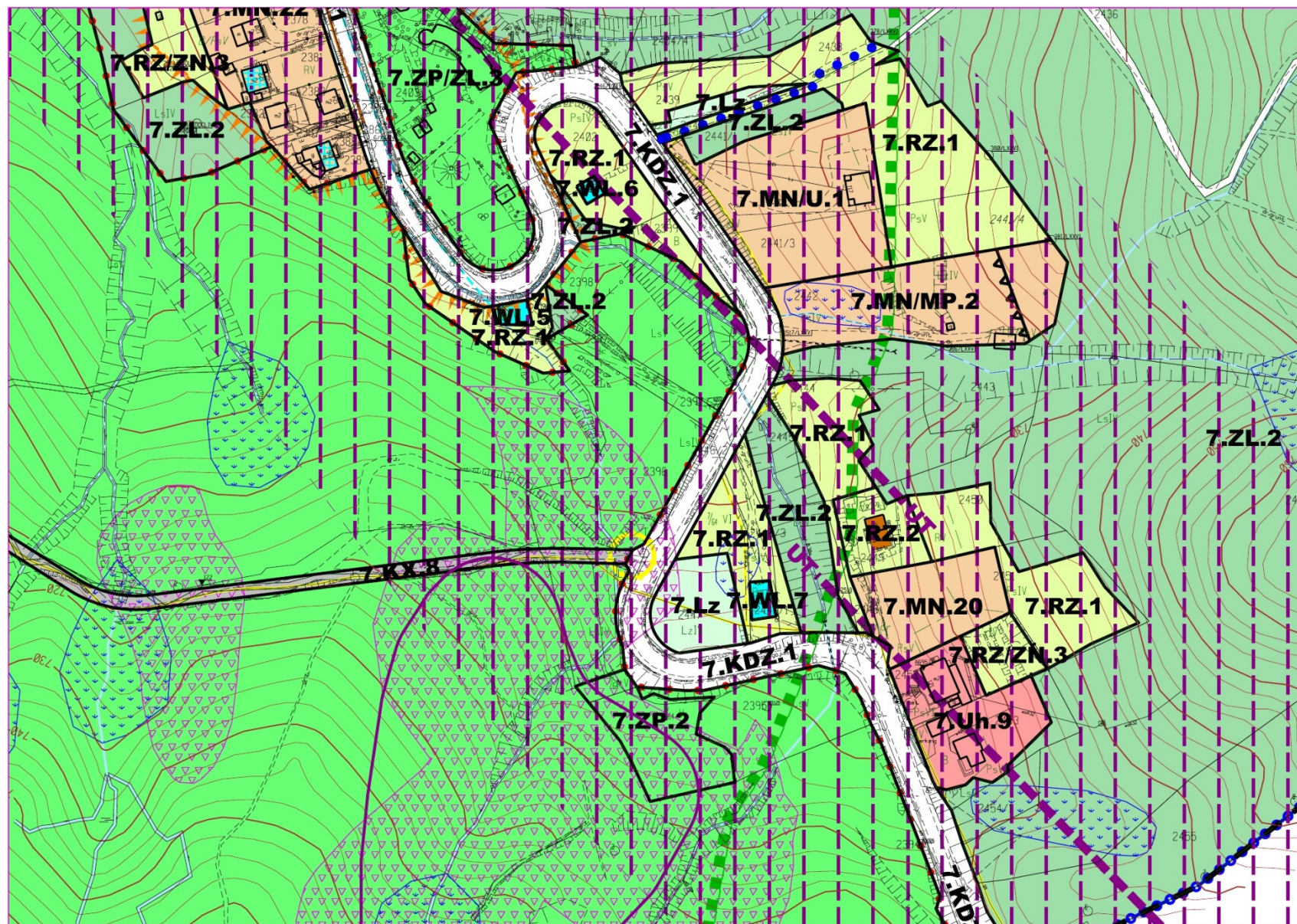
17.



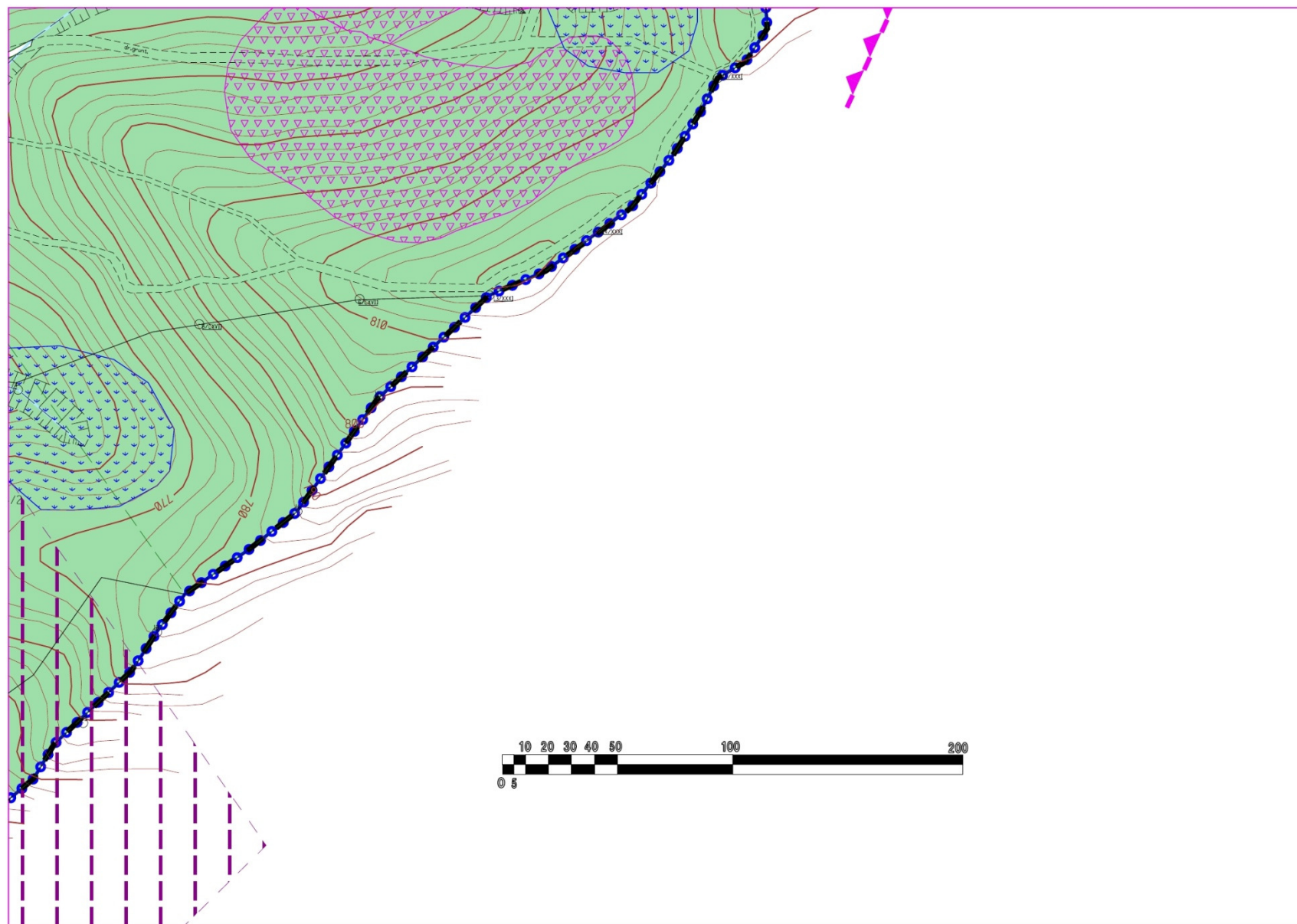
18.



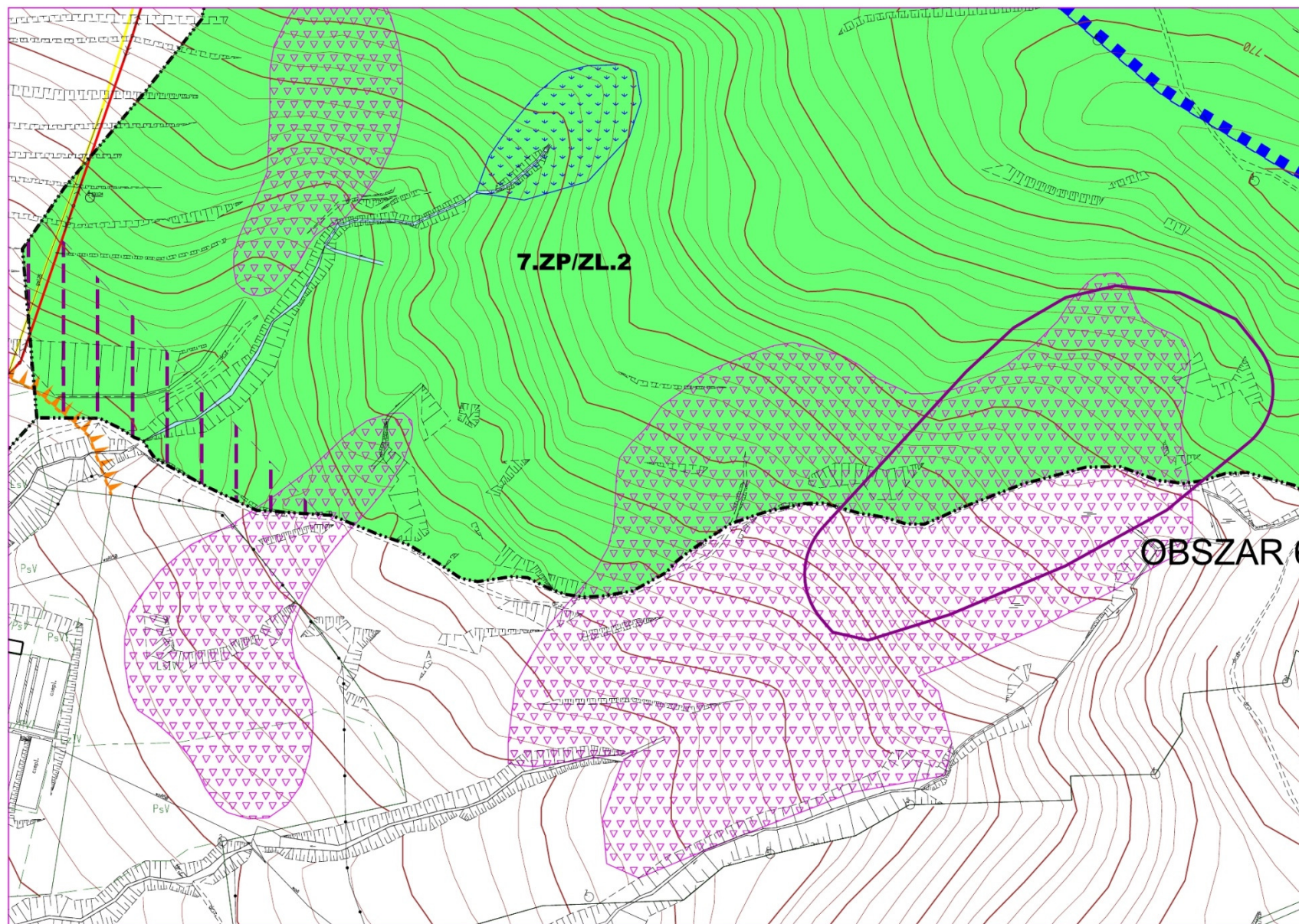
19.



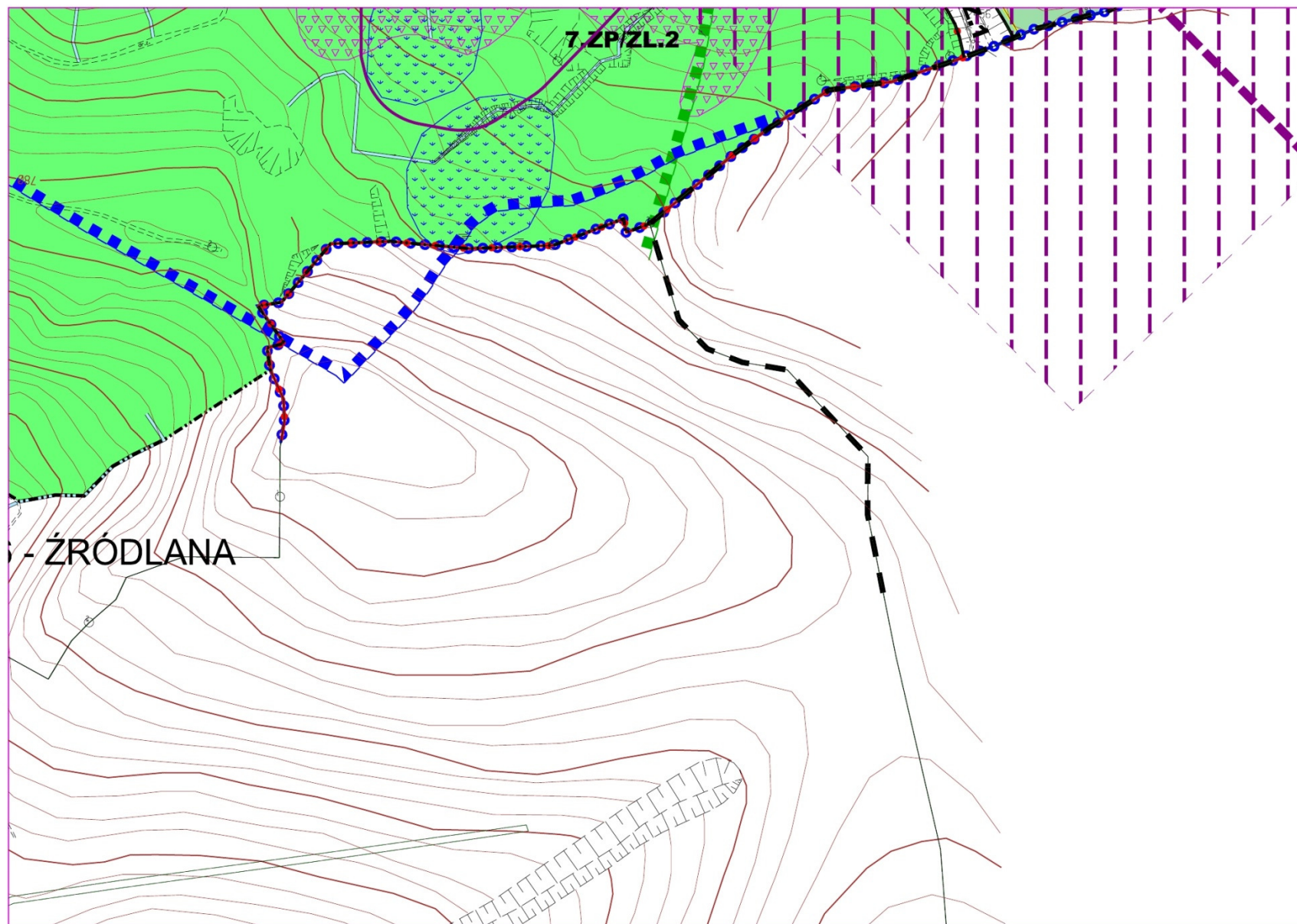
20.



21.











22.



23.

I. PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZIELENI I WÓD

- | | |
|---|--|
|  | TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH PŁYNĄCYCH (POTOKI)
WRAZ ZE STREFAMI EKOLOGICZNYMI POTOKÓW |
|  | TERENY LASÓW (LASY GLEBOCHRONNE I WODOCHRONNE,
UZDROWISKOWO-KLIMATYCZNE) |
|  | TERENY LASÓW |
|  | TERENY ZIELENI |
|  | TERENY PARKU ZDROJOWEGO |
|  | TERENY PARKU ZDROJOWEGO |
|  | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - PARK IM.PUŁASKIEGO |
|  | TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ |

TERENY ROLNE

7.RZ.1

TERENY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY

7.RZ.2TERENY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY - UTRZYMANIE
ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW**7.RZ/ZN.3**TERENY ROLNE, TERENY ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ OBIEKTOM
BUDOWLANYM ORAZ ZIELENI NIEURZĄDZONEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

**7.MN.1-
7.MN.23**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

**7.MN/MP.1-
7.MN/MP.3**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
I PENSJONATOWEJ**7.MN/U.1**

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

**7.M/U.1-
7.M/U.3**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG

TERENY USŁUG

**7.Uh.1-
7.Uh.11**

TERENY USŁUG HOTELARSKICH

TERENY KOMUNIKACJI

7.KDZ.1

TERENY KOMUNIKACJI - DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ

7.KDL.1

TERENY KOMUNIKACJI - DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ

7.KDW.1

TERENY KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA

**7.KX.1-
7.KX.9**TERENY KOMUNIKACJI - CIĄGI PIESZO-JEZDNE, DOJŚCIA
I DOJAZDY

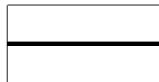
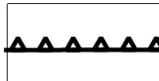
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**7.ZL/WZ.1-
7.ZL/WZ.2**TERENY LASÓW I URZADZEŃ ZWIĄZANYCH Z
ZAOPATRZENIEM W WODĘ PITNĄ**7.WL.1-
7.WL.7**TERENY OBIEKTÓW I URZADZEŃ ZWIĄZANYCH Z
POZYSKIWANIEM WÓD LECZNICZYCH**7.ZL/WL.1**TEREN LASÓW I URZADZEŃ ZWIĄZANYCH Z
POZYSKIWANIEM WÓD LECZNICZYCH

II. INNE USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU -
UZDROWISKO KRYNICA-ZDROJ

GRANICE WYDZIELONYCH OBSZARÓW PLANISTYCZNYCH

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA**7.MN.5**OZNACZENIA CYFROWO-LITEROWE:
7 - SYMBOL OBSZARU PLANISTYCZNEGO
MN - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
5 - NUMERACJA TERENU W OKREŚLONEJ KATEGORII PRZEZNACZENIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

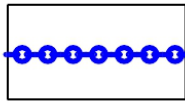
OBIEKTY ZABYTKOWE WSKAZANE DO WPISU
DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

ISTNIEJĄCE BUDYNKI W TERENACH ROLNYCH



REJON LOKALIZACJI PUNKTU WIDOKOWEGO

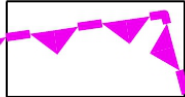
III. OZNACZENIA INFORMACYJNE



STREFA OCHRONY UZDROWISKOWEJ "B"



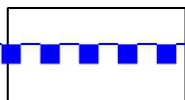
OBSZAR NAJWYŻSZEJ OCHRONY (ONC) DLA WSPÓŁWYSTĘPOWANIA WÓD SŁODKICH I MINERALNYCH - cały obszar planu



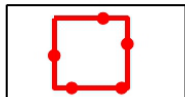
TEREN I OBSZAR GÓRNICZY KRYNICA ZDRÓJ



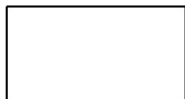
OBSZAR ZASOBOWY WÓD LECZNICZYCH



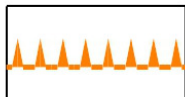
OBSZAR ZASILANIA WÓD LECZNICZYCH



OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW WKZ



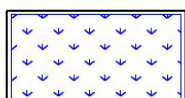
POPRADEKI PARK KRAJOBRAZOWY - cały obszar uzdrowiska



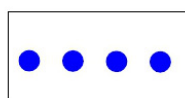
OBSZAR NATURA 2000 - PLH 120019 Ostoja Popradzka



ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIEKÓW WODNYCH (STAŁYCH I OKRESOWYCH) I ROWÓW MELIORACYJNYCH



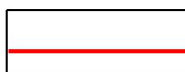
TERENY HYDROGENICZNE
wg opracowania ekofizjograficznego



GŁÓWNE CIĄGI PIESZE



GŁÓWNE WEJŚCIE DO PARKU ZDROJOWEGO



SIECI ENERGETYCZNE 15 KV i 30 KV

	SIECI WODOCIĄGOWE
	SIECI GAZOWE ŚREDNIEGO I NISKIEGO CIŚNIENIA
	KOLEKTORY KANALIZACJI SANITARNEJ
	KOLEKTORY KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	TERENY OSUWISKOWE - wg szczegółowej mapy geologicznej Polski w skali 1:50 000
	OBSZARY OSUWISKOWE I POTENCJALNIE OSUWISKOWE - wg dokumentacji hydrologicznej i studium [Dyrektora RZGW
	USKOK TYLICKI (UT) WRAZ Z OBSZAREM SZCZEGÓLNIE WRAZLIWYM DLA OCHRONY WOD LECZNICZYCH ORAZ W/W OBSZAR OD DYSLOKACJI KRYNICZKIEJ (DK)

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
Małgorzata Półośpek

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VIII.68.2015
Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
z dnia 27 maja 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY - ZDROJU, O SPOSOBIE
ROZPATRZENIA NIEUWZGLENIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

„Uzdrowisko Krynica - Zdrój, OBSZAR 7 – PUŁASKIEGO”

Uwaga: nr uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do wyłożonego dwukrotnie do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Uzdrowisko Krynica - Zdrój, OBSZAR 7 – PUŁASKIEGO” w dniach od w dniach od 28 października 2011 r. do 30 listopada 2011 r. oraz w dniach od 6 lutego 2012 r. do 6 marca 2012 r.

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

Uwaga nr 1 w części dotyczącej wyłączenia z obiektów zabytkowych budynku zlokalizowanego na działce 1854 pod adresem ul. Zieleniewskiego 18.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wyłączenia z obiektów zabytkowych budynku położonego na działce nr 1854 pod adresem Zieleniewskiego 18. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, poprzez zabytek rozumie się nieruchomość, jej część lub też zespoły nieruchomości, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Istniejący na działce 1854 budynek został w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wskazany jako obiekt do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, posiadający kartę adresową znajdującą się w zasobie WKZ jako dworek murowany „Pod Blachą”, ul. Zieleniewskiego 18, 2 ćw. XX w.

W Krynicy pod ochroną konserwatorską znajduje się ok. 262 obiektów zabytkowych posiadających ww. karty adresowe w zasobie WKZ, które to obiekty winny być ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszystkie ww. obiekty zabytkowe wymienione zostały również we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu, jako obiekty, które uwzględnić należy w ustaleniach planu. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie z WKZ, a wyłączenie budynku położonego przy ul. Zieleniewskiego 18 z obiektów zabytkowych sprzeczne jest z ww. uzgodnieniem projektu planu.

Uwaga nr 3 dotycząca przeznaczenia działki nr 2441/1 pod teren oznaczony symbolem 7.MN/MP.2. W chwili obecnej na nieruchomości zrealizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny z pokojami do wynajęcia. Zamiarem autorów uwagi jest budowa drugiego obiektu, w zabudowie bliźniaczej. Autorzy uwagi wnoszą również o zwiększenie kubatury nadziemnej obiektu do 1500 m³, poza tym są w posiadaniu opinii geologicznej, która jednoznacznie rozstrzyga o braku występowania potencjalnych osuwisk na nieruchomości.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie oznaczonym symbolem MN/U i przeznaczonym do zabudowy mieszkaniowej i usług w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Krynica – Zdrój – Plan 16/2 przyjętym Uchwałą Rady Gminy Uzdrowskiej Nr XXXVI/353/02. Projekt planu utrzymuje dotychczasową funkcję terenu (7.MN/U.1), powiększając powierzchnię przewidzianą do zabudowy o północny fragment działki. W ramach zaproponowanego przeznaczenia jest możliwa realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego o kubaturze do 800 m³ lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem o kubaturze do 1200 m³. W chwili obecnej na działce zlokalizowany jest dwukondygnacyjny obiekt Willa „Gaja”- apartamenty. Z uwagi na wystarczającą powierzchnię tej części działki przewidzianą w projekcie planu pod planowaną rozbudowę istniejącego budynku,

nie zachodzi potrzeba poszerzania terenu przewidzianego do zainwestowania na działce w kierunku wschodnim. Jest to tym bardziej uzasadnione, że przedmiotowa działka położona jest w bliskim sąsiedztwie terenów leśnych, dla których konieczne jest zachowanie niezbędnej odległości od istniejącego i projektowanego zainwestowania.

Przedmiotowa działka znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu w strefie rolno – leśno – zadrzewieniowej, 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. Niemniej jednak teren omawianej działki nie znajduje się w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych, dla których estetyzacja poprzez wprowadzenie nowej zabudowy na działce byłaby właściwym rozwiązaniem, stanowi natomiast pojedynczą enklawę w kompleksie terenów leśnych, a zabudowa wprowadzana na przedmiotowej działce jest efektem realizacji ustaleń obowiązującego planu. Projekt planu przeznacza przedmiotową działkę pod zainwestowanie tylko i wyłącznie z uwagi na jej położenie w terenie objętym obowiązującym planem, którego realizacja już nastąpiła poprzez istniejące na działce zagospodarowanie. Ponadto ww. plan miejscowy Krynica – Zdrój – Plan 16/2 uchwalony został przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła obowiązek zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium. W przypadku więc nie uwzględnienia ustaleń obowiązującego planu i przeznaczenia działki nr 2441/1 pod teren rolny z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi co wynika z ustaleń studium, gmina mogłaby być obciążona kosztami rekompensaty roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia nowego planu. 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, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Uzdrowskiej Nr XXXVI/353/02 – Krynica – Zdrój - Plan 16/2, zwłaszcza iż teren jest już zgodnie z obowiązującymi planami zainwestowany, a zapis studium mówiący o zakazie zabudowy partii stokowych w strefie „E” jest w omawianym przypadku w projekcie planu uwzględniony, gdyż projekt planu nie przewiduje w ww. terenach nowej zabudowy.

Uwaga nr 4 w części dotyczącej rezygnacji ze wskazania do wpisu do gminnej ewidencji zabytków budynku przy ul. Pułaskiego 64, ponieważ budynek ten nigdy nie był zabytkiem, nie posiada cech charakterystycznych dla architektury regionalnej i jest obiektem nowym, o cechach architektury nowoczesnej. Istniejący obiekt jest realizowany na podstawie ostatecznej decyzji Starosty nowosadeckiego z dnia 18.01.2006 r.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej rezygnacji ze wskazania obiektu do wpisu do gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, poprzez zabytek rozumie się nieruchomość, jej część lub też zespoły nieruchomości, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Działka wymieniona w treści uwagi, w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem zaliczona została do „terenów z zabudową zabytkową występującą lokalnie”, których zachowanie wymaga wprowadzenia do planu miejscowego zasad ochrony obiektów zabytkowych, a także krajobrazu, głównie poprzez ustalenie pożądanej skali budynków i ogólnych ram dla kształtowania ich formy. Budynek przy ul. Pułaskiego 64, jako willa murowana, posiada również kartę adresową znajdująca się w zasobie WKZ. W Krynicy pod ochroną konserwatorską znajduje się ok. 262 obiektów zabytkowych posiadających ww. karty adresowe w zasobie WKZ, które to obiekty winny być ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszystkie ww. obiekty zabytkowe wymieniony zostały również we wniosku wojewódzkiego konserwatora zabytków, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu, jako obiekty, które uwzględnienie należy w ustaleniach planu. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie z WKZ,

a wyłączenie budynku położonego przy ul. Pułaskiego 64 z obiektów zabytkowych sprzeczne jest z ww. uzgodnieniem projektu planu.

Uwaga nr 5. Uwaga dotyczy przeznaczenia działki nr 1763 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Autor uwagi argumentuje, iż w planie nieobowiązującym Miasta i Gminy Krynica, działka ta była położona w terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (symbol: 8/2/MNj) i częściowo w terenach obejmujących tereny leśne i użytki zielone (symbol L3.21RZ). W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 1763 znajduje się działka nr 1721/1 zabudowana zabudową o charakterze komercyjnym – pensjonat „Cztery Pory Roku”.

Uwagi nie uwzględniono. Plan miejscowy, na który powołuje się autor uwagi jest planem nie obowiązującym od 1.01.2004 r., a zatem jego zapisy nie mogą być wiążące dla ustaleń nowego planu. W sąsiedztwie omawianej działki znajduje się tylko jeden, wymieniony przez autora uwagi budynek, którego realizacja była możliwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanej w 2005 r. Dla decyzji tych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie zachodził obowiązek zgodności z zapisami studium. Pozostały obszar, pomimo wydzielenia działek o konfiguracji i powierzchni właściwej dla działki budowlanej, pozostaje dotychczas niezabudowany, w użytkowaniu rolniczym. W obszarze tym nie wydano również obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla sąsiednich działek. Ponadto, przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E”, ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E” zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E” obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E”, niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji jednego tylko obiektu o niewielkiej kubaturze jakim jest pensjonat „Cztery Pory Roku” istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. budynku. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów budowlanych. Położenie działki przy istniejącej drodze publicznej w terenach częściowo uzbrojonych nie jest wystarczającym argumentem do wyznaczenia na analizowanym terenie nowych 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 zagospodarowaniu 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 uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 6 dotycząca przeznaczenia działki nr 1736/1 w całości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Uwagi nie uwzględniono. Budynek położony na działce nr 1736/1, jest jedynym budynkiem zlokalizowanym w analizowanym obszarze terenów użytkowanych dotychczas rolniczo. Zgodnie z ustaleniami w projekcie planu na terenie oznaczonym symbolem 7.RZ.2 istnieje możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynku pokazanego na rysunku planu. 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. Zarówno od strony południowo-wschodniej jak i od strony północno-zachodniej działka nr 1736/1 sąsiaduje z terenem pozbawionym zainwestowania oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako las. Nie są również zabudowane działki od strony ul. Zieleniewskiego, z której ewentualnie miałyby odbywać się dojazd do przedmiotowej działki 1736/1. 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. Położenie działki przy istniejącej drodze publicznej w terenach częściowo uzbrojonych nie jest wystarczającym argumentem do wyznaczenia na analizowanym terenie nowych 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 zagospodarowaniu 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 uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 8. Uwaga dotyczy zmiany zapisu dla działki 1727 dotyczącego przeznaczenia terenu 7.RZ.1 (tereny rolne) bez prawa zabudowy (częściowo 7.Lz) na teren z prawem zabudowy jednorodzinnej lub wyłączenia przedmiotowej działki z zakresu planu, jeśli zmiana przeznaczenia terenu na tym etapie nie jest możliwa. Autorzy uwagi wnoszą również o uwzględnienie konieczności dojazdu do działki 1730 i znajdującego się na nim domu poprzez drogę publiczną (istniejąca), ponieważ działki 1750/2, 1750/3, 1758/1, 1758/2 mają planowane przeznaczenie 7.RZ.1, a nie 7.KX lub 7.KDW. Autor uwagi uzasadnia, że zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krynica – Źródło przewiduje się dla tego obszaru „ewentualne zagospodarowanie lub zainwestowanie dopuszczalne na ściśle określonych warunkach”. Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej nie będzie zatem stało w sprzeczności z ww. studium. Autor uwagi jest właścicielem działki i budynku na niej zlokalizowanego, wybudowanego po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz prawomocnego pozwolenia na budowę. Z zamiarem realizacji podobnego przedsięwzięcia nabyta została działka nr 1727. Ponadto, przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a w pobliżu zlokalizowane są niezbędne media, na których realizacji gmina poniosła znaczne koszty. Zamierzona inwestycja nie wpłynie w sposób negatywny na walory krajobrazowe terenu, gdyż zachowany będzie regionalny charakter architektury i znacznie ograniczona wysokość obiektu. Autorzy uwagi zaznaczają również, że na działkach 1750/2, 1750/3, 1758/1, 1758/2 zrealizowana jest droga gminna, stanowiąca dojazd do ul. Zieleniewskiego.

Uwagi nie uwzględniono. Budynek położony na działce nr 1730, jest jedynym budynkiem zlokalizowanym w tym terenie, dlatego też lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na sąsiednich działkach, w tym na działce nr 1727, jest nieuzasadniona ze względu na brak zabudowy w sąsiedztwie. Zgodnie z zaproponowanym w planie przeznaczeniem istnieje możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynku pokazanego na rysunku planu w sposób wystarczający, na terenie oznaczonym

symbolem 7.RZ.2. Dojazd do nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna 1730, jako jedynej działki zabudowanej w tym terenie zapewnia istniejąca droga niepubliczna, na gruntach stanowiących własność gminy, położona w planie również w terenach rolnych. Ponadto, przedmiotowe działki położone są w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E”, ekspozycji zespołu, obejmującej partię stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E” zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E” obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E”, niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji jednego tylko obiektu o niewielkiej kubaturze jakim jest budynek zlokalizowany na działce nr 1730 istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. budynku. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów budowlanych. Położenie działki przy istniejącej drodze gminnej, w terenach częściowo uzbrojonych nie jest wystarczającym argumentem do wyznaczenia na analizowanym terenie nowych 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..

Należy zaznaczyć, że infrastruktura zlokalizowana w pobliżu omawianej działki (wodociąg i kanalizacja sanitarna) została zrealizowana z gminnego programu wodno - ściekowego przewidzianego do realizacji na terenie całej gminy na lata 2009-2012, celem zaopatrzenia w media poza terenem Miasta Krynica - Zdrój, również sąsiednich wsi, w tym wypadku przysiółka Jakubik we wsi Mochnaczka Wyżna. Dlatego też główne kolektory ww. sieci zostały poprowadzone wzdłuż istniejącej drogi publicznej tj. ulicy Zieleniewskiego.

Wyłącznie przedmiotowej działki z zakresu opracowania planu w sytuacji nieuwzględnienia przedmiotowej uwagi nie jest możliwe, ponieważ plan jest opracowywany dla całego obszaru Miasta Krynica – Zdrój w jego granicach administracyjnych celem zachowania spójności i ciągłości ustaleń planu dla całego obszaru. Ponadto, wyłączenie z opracowania planu działek w sytuacji braku obowiązującego planu „punktowego” dla tego terenu uniemożliwi precyzyjne określenie przeznaczenia przedmiotowej działki, niezbędnego np.: w celu sprzedaży nieruchomości.

Uwaga nr 9, dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 1721/1 z proponowanego przeznaczenia rolnego 7.RZ.2 i częściowo 7.ZL.2 na zabudowę hotelowo-pensjonatowa na ściśle określonych warunkach zgodnie z aktualnym studium. Proponowane przeznaczenie działki, w ramach którego dopuszcza się jedynie 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 wprowadza znaczne ograniczenia w użytkowaniu działki w stosunku do zapisów dopuszczonych w studium.

Autorzy uwagi zaznaczają, że na etapie analizy przeprowadzonej do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wykazano, że przedmiotowa działka w studium znajduje się w strefie wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych transportu i infrastruktury technicznej. Na tej podstawie autorzy wniosku uzyskali zgodę na budowę gospodarstwa agroturystycznego składającego się z budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego. Brak spójności zapisów planu z ustaleniami i studium narusza art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z decyzją nr GB.I.7437-3/6/2008 z dnia 19.09.2008 r. na działce nr 1721/1 kontur LsIV został zastąpiony konturem Lz- grunty zadrzewione i zakrzewione, w wyniku wizji lokalnej na gruncie, w trakcie której stwierdzono, że zadrzewienia w obrębie działki nie mają charakteru leśnego i jest to zaledwie kilka pojedynczych drzew.

Uwagi nie uwzględniono. Budynek położony na działce nr 1721/1, jest jedynym budynkiem zlokalizowanym w analizowanym obszarze terenów użytkowanych dotychczas rolniczo. Zgodnie z zaproponowanym w planie przeznaczeniem istnieje możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynku pokazanego na rysunku planu w sposób wystarczający, na terenie oznaczonym symbolem 7.RZ.2. Przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E”, ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E” zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E” obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E”, niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji jednego tylko obiektu o niewielkiej kubaturze jakim jest pensjonat „Cztery Pory Roku” istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. budynku. Istniejący budynek ze względu na obecne gabaryty (kubatura, ilość kondygnacji) oraz sposób zagospodarowania terenu na działce (liczne zadrzewienia) dobrze wpisuje się w otoczenie i nie wymaga dodatkowych zabiegów zamierzających do poprawy estetyki obszaru na którym jest zlokalizowany.

Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów przeznaczonych do zabudowy hotelowo – pensjonatowej, 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.

Należy zaznaczyć, że infrastruktura zlokalizowana w pobliżu omawianej działki (wodociąg i kanalizacja sanitarna) została zrealizowana z gminnego programu wodno - ściekowego przewidzianego do realizacji na terenie całej gminy na lata 2009-2012, celem zaopatrzenia w media poza terenem Miasta Krynica - Zdrój, również sąsiednich wsi, w tym wypadku przysiółka Jakubik we wsi Mochnaczka Wyżna. Dlatego też główne kolektory ww. sieci zostały poprowadzone wzdłuż istniejącej drogi publicznej tj. ulicy Zieleniewskiego.

Istnieje natomiast możliwość pokazania części działki nr 1721/1 jako terenu oznaczonego symbolem 7.Lz – tereny zieleni w miejsce oznaczania części działki symbolem 7.ZL.2 z uwagi na zmianę klasyfikacji użytków gruntowych z dotychczasowego konturu LsIV (lasy) na Lz (grunty zadrzewione i zakrzewione) na podstawie decyzji, na która powołują się właściciele nieruchomości.

Uwagi nr 10 i 13 dotyczą zmiany przeznaczenia działki nr 1721/4 z proponowanego w nowym planie 7.RZ.1 na zabudowę hotelowo-pensjonatowa lub/i mieszkaniowa lub alternatywnie, jeśli zmiana przeznaczenia nie jest możliwa o wyłączenie przedmiotowej działki z zakresu planu.

Proponowane przeznaczenie działki, w ramach którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wprowadza znaczne ograniczenia w użytkowaniu działki w stosunku do zapisów dopuszczonych w studium.

Autorzy uwagi zaznaczają, że na etapie analizy przeprowadzonej do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla sąsiednich działek, wykazano, że przedmiotowe działki w studium znajdują się w strefie wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, transportu i infrastruktury technicznej.

Za możliwością dopuszczenia zabudowy działki przemawia również bliskie sąsiedztwo z innymi zabudowaniami (działki nr 1765, 1730, 1721/1, 1736/1, 1739 i 1740/7). Autorzy uwagi zaznaczają, że teren w sąsiedztwie działek jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną, z czym związane były dla Gminy znaczne koszty, a przedmiotowe działki pozbawione są możliwości zabudowy.

Autorzy uwagi wskazują na niezgodność ustaleń projektowanego planu z zapisami studium, nabyli przedmiotową działkę z zamiarem zabudowania jej obiektami podobnymi do budynków sąsiadujących

z pensjonatem „Cztery pory roku”, w związku z czym wystąpili z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, który Burmistrz zawiesił w dniu 23.05.2008 r.

Uwag nie uwzględniono. Wymienione w treści uwagi działki nr 1765, 1730, 1721/1, 1736/1, 1739, 1740/7 faktycznie są zabudowane istniejącymi budynkami, ale położone są w znacznej odległości od działki nr 1721/4. Wymieniona w treści uwagi zabudowa na działkach o nr 1736/1, 1739, 1740/7 wchodzi w skład zlokalizowanego na granicy Miasta Krynicy- Zdrój z wsią Mochnaczka Niżna przysiółka Jakubik, natomiast pozostałe wymienione w treści uwagi budynki zlokalizowane są w różnych miejscach wzdłuż ul. Pułaskiego. W związku z powyższym, istniejąca zabudowa na wymienionych w treści uwagi działkach nr: 1765, 1730, 1721/1, 1736/1, 1739, 1740/7 nie może stanowić podstaw do wyznaczenia na działce nr 1721/4 zabudowy jako kontynuacji zabudowy zlokalizowanej na ww. działkach zabudowanych. Ponadto, przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E”, ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E” zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E” obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E”, niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji w terenach rolnych trzech obiektów o niewielkiej kubaturze, w tym pensjonatu „Cztery Pory Roku” istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. budynków, zabudową hotelowo – pensjonatową lub mieszkalną. Istniejące budynki ze względu na obecne gabaryty (kubatura, ilość kondygnacji) oraz sposób zagospodarowania działki (liczne zadrzewienia) dobrze wpisują się w otoczenie i nie wymagają dodatkowych zabiegów zmierzających do poprawy estetyki obszaru na którym są zlokalizowane. Również wymieniona w treści uwagi zabudowa na działkach o nr 1736/1, 1739, 1740/7 stanowi tradycyjną, zlokalizowaną na granicy Miasta Krynicy- Zdrój z wsią Mochnaczka Niżna zabudowę przysiółkową, w przysiółku o zwyczajowej nazwie Jakubik, która od strony ulicy Zieleniewskiego jest praktycznie niewidoczna. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów przeznaczonych do zabudowy hotelowo – pensjonatowej lub mieszkaniowej 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.

Argumentami przemawiającymi za przeznaczeniem przedmiotowej działki pod zabudowę nie może być również fakt wydania obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek sąsiednich, jak też sporządzenia analiz zapisów studium w związku z tymi decyzjami. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest postępowaniem odrębnymi i niezależnym od procedury sporządzania planu miejscowego, a zapisy decyzji o wzit, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w przeciwieństwie do zapisów studium, nie są wiążące dla ustaleń planu.

Należy zaznaczyć, że infrastruktura zlokalizowana w pobliżu omawianych działek (wodociąg i kanalizacja sanitarna) została zrealizowana z gminnego programu wodno - ściekowego przewidzianego do realizacji na terenie całej gminy na lata 2009-2012, celem zaopatrzenia w media poza terenem Miasta Krynica - Zdrój, również sąsiednich wsi, w tym wypadku przysiółka Jakubik we wsi Mochnaczka Wyżna. Dlatego też główne kolektory ww. sieci zostały poprowadzone wzdłuż istniejącej drogi publicznej tj. ulicy Zieleniewskiego.

Wyłącznie przedmiotowej działki z zakresu opracowania planu w sytuacji nieuwzględnienia przedmiotowej uwagi nie jest możliwe, ponieważ plan jest opracowywany dla całego obszaru Miasta Krynica – Zdrój w jego granicach administracyjnych celem zachowania spójności i ciągłości ustaleń planu dla całego obszaru. Ponadto, wyłączenie z opracowania planu działek w sytuacji braku

obowiązującego planu „punktowego” dla tego terenu uniemożliwi precyzyjne określenie przeznaczenia przedmiotowej działki, niezbędnego np.: w celu sprzedaży nieruchomości.

Uwaga nr 11, dotycząca zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek w sposób następujący:

· Działki nr 1734/1, oznaczonej w projekcie planu symbolem 7.RZ.1 oraz częściowo symbolami 7.ZL.2 i 7.LZ na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;

· Działki nr 1733 i 1721/5, oznaczonej w projekcie planu symbolem 7.RZ.1 na zabudowę hotelowo – pensjonatową;

· Działki nr 1721/6, w części objętej projektem planu Pułaskiego, oznaczonej w planie symbolem 7.RZ.1 na zabudowę hotelowo – pensjonatową,

lub innego przeznaczenia umożliwiającego zabudowę wskazanych działek.

Autor uwagi podnosi, iż studium dopuszcza zabudowę na przedmiotowym terenie pod ściśle określonymi warunkami, czego w projekcie planu nie uwzględniono, a co jednocześnie może świadczyć o przekroczeniu władztwa planistycznego Gminy. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla sąsiednich działek uwzględniono zapisy studium, dopuszczając zabudowę na tych działkach. Wydanie tych decyzji poprzedzone było analizami terenu dokonanymi przez Okręgowy Urząd Górniczy w Krakowie, wojewode małopolskiego odnośnie braku negatywnego wpływu planowanych inwestycji dla rolnictwa i leśnictwa, opiniami Ministra Zdrowia oraz opiniami Popradzkiego Parku Krajobrazowego. Autorzy uwagi podnoszą, że dopuszczenie zabudowy na przedmiotowych obszarach wpłynie w sposób pozytywny na estetyzację obszaru, co będzie zgodne z wymogami ładu przestrzennego. Zaznaczają również, że teren ten wyposażono w infrastrukturę techniczną znacznym kosztem Gminy.

Autor uwagi podnosi również fakt lokalizacji innych terenów zabudowy mieszkaniowej i usług hotelarskich w nowym planie na terenie tzw. uskoku tylickiego i brak konsekwencji projektantów wynikający z faktu uniemożliwienia lokalizacji zabudowy w terenach, na których ten problem nie występuje.

Zarzucają również brak zgodności niektórych zapisów planu ze studium. Działkę nr 1745 przeznaczono w nowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczona symbolem 7.MN.2., a przeznaczona jest w studium pod teren rolny i nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działka ta jest działką budowlana na podstawie obowiązującego planu miejscowego przyjętego Uchwałą Rady Gminy XXXVI/360/02 z dnia 14.06.2002r, co przesadza o fakcie zmiany w sposób oczywiście sprzeczny z ustaleniami studium przeznaczenia działki leśnej na działkę przeznaczoną pod zabudowę. Podobna sytuacja ma miejsce odnośnie działek nr 1852, 1853, 1740/2, 1740/3, 1741, oraz działek 2411, 2422, 2423, 2424 (ul. Pułaskiego, Uchwała XI/105/03 z dnia 12.09.2003 r., jak również działki nr 2442 (Uchwała XXVI/261/2001 z dnia 12.09.2001 r.)

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowe działki położone są w terenach rolnych, pozbawionych zabudowy, a w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E”, ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E” zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E” obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E”, niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji w terenach rolnych na działkach o nr: 1765, 1730, 1721/1, trzech obiektów o niewielkiej kubaturze, w tym pensjonatu „Cztery Pory Roku”, istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. budynków, zabudową hotelowo – pensjonatową lub mieszkalną lub określenie innego przeznaczenia umożliwiającego zabudowę wskazanych w treści uwagi działek. Istniejące budynki ze

względu na obecne gabaryty (kubatura, ilość kondygnacji) oraz sposób zagospodarowania działki (liczne zadrzewienia) dobrze wpisują się w otoczenie i nie wymagają dodatkowych zabiegów zamierzających do poprawy estetyki obszaru na którym są zlokalizowane. Również zabudowa na działkach o nr 1736/1, 1739, 1740/7 stanowi tradycyjną zlokalizowaną na granicy Miasta Krynicy-Zdrój z wsią Mochnaczka Niżna zabudowę przysiółkową w przysiółku o zwyczajowej nazwie Jakubik, która od strony ulicy Zieleniewskiego jest praktycznie niewidoczna. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów przeznaczonych do zabudowy, 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 wymienionych w treści uwagi działek i obszarów z nimi 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.

Argumentami przemawiającymi za przeznaczeniem przedmiotowych działki pod zabudowę nie może być również fakt wydania obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek sąsiednich, jak też sporządzenia analiz zapisów studium w związku z tymi decyzjami. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest postępowaniem odrębnymi i niezależnym od procedury sporządzania planu miejscowego, a zapisy decyzji o wzist, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w przeciwieństwie do zapisów studium, nie są wiążące dla ustaleń planu.

Działka nr 1745 została przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na jej przeznaczenie pod ww. przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy uzdrowiskowej Nr XXXVI/360/02 – Krynica - Zdrój - plan 22/2. Zmiana przeznaczenia ww. działki może skutkować roszczeniom odszkodowawczym, które mogłyby pojawić się ze strony właścicieli nieruchomości w przypadku przeznaczenia tej działki w nowym planie pod teren rolny. Podobna sytuacja dotyczy wymienionych przez autora uwagi działek nr 1852, 1853, 1740/2, 1740/3, 1741, 2411, 2422, 2423, 2424, 2442, z których każda przeznaczona jest pod zainwestowanie w obowiązujących planach miejscowych. Należy zaznaczyć, że działki te faktycznie znajdują się w studium w terenach nie wskazanych do zabudowy, niemniej jednak są przeznaczone do zabudowy na podstawie planów miejscowych uchwalonych przed 2003 rokiem, a więc przed wejściem w życie obowiązującej obecnie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717, ze zmianami) i sporządzone na bazie obowiązującej w tym czasie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), której zapisy nie zawierały restrykcyjnego wymogu zgodności zapisów planu z ustaleniami studium. Ponadto omawiane tereny są już zgodnie z obowiązującymi planami sprzed 2003 roku zainwestowane, a zapis studium mówiący o zakazie zabudowy partii stokowych w strefie „E” jest w omawianym przypadku w projekcie planu uwzględniony, gdyż projekt planu nie przewiduje w ww. terenach nowej zabudowy.

Należy zaznaczyć, że infrastruktura zlokalizowana w pobliżu omawianych działek (wodociąg i kanalizacja sanitarna) została zrealizowana z gminnego programu wodno - ściekowego przewidzianego do realizacji na terenie całej gminy na lata 2009-2012, celem zaopatrzenia w media poza terenem Miasta Krynica - Zdrój, również sąsiednich wsi, w tym wypadku przysiółka Jakubik we wsi Mochnaczka Wyżna. Dlatego też główne kolektory ww. sieci zostały poprowadzone wzdłuż istniejącej drogi publicznej tj. ulicy Zieleniewskiego.

Uwaga nr 14. Uwaga dotyczy zmiany zapisu dla działki 1721/2 dotyczącego przeznaczenia terenu 7.RZ.1 (tereny rolne) bez prawa zabudowy oraz terenu 7.ZL.2 na teren zabudowy hotelowo - pensjonatowej na ściśle określonych warunkach, zgodnie z aktualnym studium, inny rodzaj zagospodarowania umożliwiający zabudowę wskazanych działek lub o wyłączenie przedmiotowej działki z zakresu planu.

Autor uwagi zaznacza, że proponowane zapisy planu wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, natomiast studium dopuszcza w tym terenie zabudowę pod ściśle określonymi warunkami, czego w projekcie planu nie uwzględniono, wprowadzając brak zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium. Autor uwagi argumentuje, że dla przedmiotowej działki wydano obowiązującą decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podobnie jak dla działek sąsiednich. W pobliżu przedmiotowej działki znajduje się wybudowany niedawno pensjonat pod nazwą „4 pory

roku". Zdaniem autora uwagi realizacja zabudowy w sąsiedztwie dobrze prosperującego pensjonatu przyczyniłoby się do estetyzacji tego obszaru i byłoby zgodne z wymogami ładu przestrzennego.

Teren w którym położona jest przedmiotowa działka został znacznymi nakładami gminy wyposażony w infrastrukturę techniczną, która w przypadku braku możliwości zabudowy działek pozostanie bezużyteczna.

Argumentem przemawiającym na korzyść przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę jest fakt położenia jej na terenie nie zagrożonym osuwiskami. Zdaniem autora uwagi w projekcie planu wyznaczono tereny mieszkaniowe w obszarach osuwiskowych lub potencjalnie osuwiskowych (np.: działka nr 1805).

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E”, ekspozycji zespołu, obejmującej partię stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E” zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium w obszarach położonych w ww. strefie „E” obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E”, niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji jednego tylko obiektu o niewielkiej kubaturze jakim jest pensjonat „Cztery Pory Roku” istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. budynku. Istniejący budynek ze względu na obecne gabaryty (kubatura, ilość kondygnacji) oraz sposób zagospodarowania terenu na działce (liczne zadrzewienia) dobrze wpisuje się w otoczenie i nie wymaga dodatkowych zabiegów zamierzających do poprawy estetyki obszaru. Położony na działce nr 1721/1 pensjonat „Cztery Pory Roku” pokazany jest na rysunku planu i zgodnie z ustaleniami projektu planu znajduje się w terenach o przeznaczeniu rolnym oznaczonych symbolem 7.RZ.2.

Nie ma więc podstaw do włączenia działki nr 1721/2 do terenów przeznaczonych do zabudowy hotelowo – pensjonatową 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.

Argumentami przemawiającymi za przeznaczeniem przedmiotowej działki pod zabudowę nie może być również fakt wydania obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej działki i działek sąsiednich, jak też sporządzenia analiz zapisów studium w związku z tymi decyzjami. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest postępowaniem odrębnymi i niezależnym od procedury sporządzania planu miejscowego, a zapisy decyzji o wzięt, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w przeciwieństwie do zapisów studium, nie są wiążące dla ustaleń planu.

Należy zaznaczyć, że infrastruktura zlokalizowana w pobliżu omawianej działki (wodociąg i kanalizacja sanitarna) została zrealizowana z gminnego programu wodno - ściekowego przewidzianego do realizacji na terenie całej gminy na lata 2009-2012, celem zaopatrzenia w media poza terenem Miasta Krynica - Zdrój, również sąsiednich wsi, w tym wypadku przysiółka Jakubik we wsi Mochnaczka Wyżna. Dlatego też główne kolektory ww. sieci zostały poprowadzone wzdłuż istniejącej drogi publicznej tj. ulicy Zieleniewskiego.

Wyłączenie działki nr 1721/2 z zakresu opracowania planu w sytuacji nieuwzględnienia przedmiotowej uwagi nie jest możliwe, ponieważ plan jest opracowywany dla całego obszaru Miasta Krynica – Zdrój w jego granicach administracyjnych, celem zachowania spójności i ciągłości ustaleń planu dla całego obszaru. Ponadto, wyłączenie z opracowania planu działek w sytuacji braku obowiązującego planu „punktowego” dla tego terenu uniemożliwi precyzyjne określenie przeznaczenia przedmiotowej działki, niezbędnego np.: w celu sprzedaży nieruchomości.

Uwaga nr 15. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 1732 przy ul. Zieleniewskiego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E”, ekspozycji zespółu, obejmującej partię stokową 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. Brak jest więc istotnych przesłanek pozwalających na włączenie przedmiotowej działki do terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 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 uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 16. Autor uwagi wnosi o przeznaczenie przedmiotowej działki pod budownictwo mieszkalno - pensjonatowe z funkcją mieszkalną.

Właściciele działki nabyli nieruchomości za cenę 380.000,00 ustaloną w oparciu o prawomocną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu znak AUTOiŚ-7331/M/31/07-08. Zgodnie z tą decyzją istniała możliwość realizacji inwestycji polegającej na budowie „budynku pensjonatowego z częścią gastronomiczną oraz kompleksowym zagospodarowaniem terenu”. W oparciu o ww. decyzję wzięt właściciele nieruchomości opracowali projekt budowlany dla trzykondygnacyjnego budynku o powierzchni przeszło 1000 m² za cenę 150.000,00 zł netto.

Proponowane w planie przeznaczenie działki pod teren rolny bez możliwości zabudowy pozostaje w sprzeczności z wcześniejszymi decyzjami Burmistrza, również z uwagi na fakt, iż w sąsiedztwie przedmiotowej działki wybudowany jest budynek innego pensjonatu.

Brak możliwości realizacji zabudowy na przedmiotowej działce na skutek ustaleń nowego planu spowoduje znaczne obniżenie wartości nieruchomości i tym samym roszczenia odszkodowawcze ze strony właścicieli działki.

Uwagi nie uwzględniono. Przedmiotowa działka położona jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w strefie ekologicznej rolno – leśno – zadrzewieniowej o wysokich wartościach ekologicznych i krajobrazowych, położonej w strefie „E”, ekspozycji zespółu, obejmującej partię stokową 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. Brak jest więc istotnych przesłanek pozwalających

na włączenie przedmiotowej działki do terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkalno - pensjonatowe.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 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.

Fakt otrzymania prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej działki nie przesądza jednoznacznie o przeznaczeniu działki w planie miejscowym pod zabudowę. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest postępowaniem niezależnym od procedury uchwalania planu miejscowego, ponadto, procedura wydawania decyzji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie wymaga zachowania zgodności ustaleń decyzji z zapisami studium.

Właściciele nieruchomości, których wartość uległa obniżeniu na skutek uchwalenia planu miejscowego w stosunku do wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu (ustalonej np.: na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) mogą zgłaszać roszczenia odszkodowawcze do Burmistrza w okresie 5-ciu lat od wejścia w życie nowego planu, na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Złożenie wniosku o odszkodowanie nie przesądza natomiast jednoznacznie o fakcie jego otrzymania. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wymaga postępowania administracyjnego zakończonego decyzją burmistrza o odszkodowaniu, wydaną w oparciu o operat szacunkowy. Operat szacunkowy sporządza rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę przede wszystkim dotychczasowe i obecne przeznaczenia nieruchomości, jak również cechy nieruchomości oraz ceny transakcyjne nieruchomości występujące na analizowanym rynku. Dlatego też nie można jednoznacznie stwierdzić, że wartość przedmiotowej nieruchomości, w przypadku pozostawienia jej w planie w terenach rolnych ulegnie obniżeniu na skutek uchwalenia nowego planu. Istotne w określeniu wartości nieruchomości dla potrzeb ww. roszczeń odszkodowawczych jest fakt brania pod uwagę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, cen transakcyjnych nieruchomości na dzień określania jej wartości w operacie szacunkowym, a nie cen z okresu nabycia nieruchomości przez jego aktualnego właściciela, a tym bardziej ceny za którą przedmiotowa nieruchomość została nabyta. Pojedyncza cena transakcyjna może nie odzwierciedlać faktycznej wartości nieruchomości i bez niezbędnej analizy rynku może stanowić zarówno cenę zawyżoną jak i zaniżoną. Należy jednak zauważyć, że do czasu uchwalenia przedmiotowego planu inwestor i właściciel działki, dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę przed wejściem w życie nowego planu i realizować przedsięwzięcie inwestycyjne w oparciu o tą decyzję, bez względu na przysłe ustalenia planu.

Uwaga nr 17. Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec wpisania domu znajdującego się przy ul. Pułaskiego 62 do rejestru zabytków. Przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez autorów uwagi w 2010 r. i wykonany został w niej generalny remont, w tym wymiana okien, podłóg, drewnianej fasady, ścian wewnętrznych i zewnętrznych.

Uwaga jest bezzasadna, ponieważ budynek przy ul. Pułaskiego 62 nie jest wpisany do rejestru zabytków. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wpis do rejestru zabytków następuje w wyniku odrębnej procedury niezależnej od ustaleń planu miejscowego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, poprzez zabytek rozumie się nieruchomość, jej część lub też zespoły nieruchomości, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Działka wymieniona w treści uwagi, w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem zaliczona została do „terenów z zabudową zabytkową występującą lokalnie”, których zachowanie wymaga wprowadzenia do planu miejscowego zasad ochrony obiektów zabytkowych, a także krajobrazu, głównie poprzez ustalenie pożądanej skali

budynków i ogólnych ram dla kształtowania ich formy. Budynek przy ul. Pułaskiego 62, jako willa drewniana „Astoria”, posiada również kartę adresową znajdującą się w zasobie WKZ, a w ustaleniach projektu planu znalazł się w wykazie obiektów wskazanych do wpisu do gminnej ewidencji zabytków. W Krynicy pod ochroną konserwatorską znajduje się ok. 262 obiektów zabytkowych posiadających ww. karty adresowe w zasobie WKZ, które to obiekty winny być ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszystkie ww. obiekty zabytkowe wymienione zostały również we wniosku wojewódzkiego konserwatora zabytków, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu, jako obiekty, które uwzględnić należy w ustaleniach planu.

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

Uwaga nr 1, dotycząca zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek w sposób następujący:

Działki nr 1734/1, oznaczonej w projekcie planu symbolem 7.RZ.1 oraz częściowo symbolami 7.ZL.2 i 7.LZ na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;

Działki nr 1733 i 1721/5, oznaczonej w projekcie planu symbolem 7.RZ.1 na zabudowę hotelowo – pensjonatową;

Działki nr 1721/6, w części objętej projektem planu Pułaskiego, oznaczonej w planie symbolem 7.RZ.1 na zabudowę hotelowo – pensjonatową,

lub innego przeznaczenia umożliwiającego zabudowę wskazanych działek.

Autor uwagi podnosi, iż studium dopuszcza zabudowę na przedmiotowym terenie pod ściśle określonymi warunkami, czego w projekcie planu nie uwzględniono, a co jednocześnie może świadczyć o przekroczeniu władztwa planistycznego Gminy. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla sąsiednich działek uwzględniono zapisy studium, dopuszczając zabudowę na tych działkach. Wydanie tych decyzji poprzedzone było analizami terenu dokonanymi przez Okręgowy Urząd Górniczy w Krakowie, wojewode małopolskiego odnośnie braku negatywnego wpływu planowanych inwestycji dla rolnictwa i leśnictwa, opiniami Ministra Zdrowia oraz opiniami Popradzkiego Parku Krajobrazowego. Autorzy uwagi podnoszą, że dopuszczenie zabudowy na przedmiotowych obszarach wpłynie w sposób pozytywny na estetyzację obszaru, co będzie zgodne z wymogami ładu przestrzennego. Zaznaczają również, że teren ten wyposażono w infrastrukturę techniczną znacznym kosztem Gminy.

Autor uwagi podnosi również fakt lokalizacji innych terenów zabudowy mieszkaniowej i usług hotelarskich w nowym planie na terenie tzw. uskoku tylickiego i brak konsekwencji projektantów wynikający z faktu uniemożliwienia lokalizacji zabudowy w terenach, na których ten problem nie występuje.

Zarzucają również brak zgodności niektórych zapisów planu ze studium. Działkę nr 1745 przeznaczono w nowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczona symbolem 7.MN.2., a przeznaczona jest w studium pod teren rolny i nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działka ta jest działką budowlana na podstawie obowiązującego planu miejscowego przyjętego Uchwałą Rady Gminy XXXVI/360/02 z dnia 14.06.2002r, co przesadza o fakcie zmiany w sposób oczywiście sprzeczny z ustaleniami studium przeznaczenia działki leśnej na działkę przeznaczoną pod zabudowę. Podobna sytuacja ma miejsce odnośnie działek nr 1852, 1853, 1740/2, 1740/3, 1741, oraz działek 2411, 2422, 2423, 2424 (ul. Pułaskiego, Uchwała XI/105/03 z dnia 12.09.2003 r., jak również działki nr 2442 (Uchwała XXVI/261/2001 z dnia 12.09.2001 r.)

Uwaga jest bezzasadna, ponieważ dotyczy obszarów nie podlegających powtórnemu wyłożeniu do wglądu publicznego. Przedmiotowe działki położone są w terenach rolnych, pozbawionych zabudowy, a 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 partię stokowe wokół miasta między terenami osiedleńczymi, a linią kompleksów leśnych (zgodnie z rysunkiem studium). W strefie „E” zgodnie z ustaleniami studium ochronie podlega: rozłóg pól; obudowa zielona jarów i potoków, zadrzewienia śródpolne, elementy małej architektury. Zgodnie z zapisami studium

w obszarach położonych w ww. strefie „E” obowiązuje zakaz zabudowy partii stokowych, a **tereny zdegradowane wymagają uporządkowania w oparciu o program estetyzacji obszaru**. W zapisach studium zamieszczono zapis o zakazie zabudowy w strefie „E”, niemniej jednak w związku z zapisem dotyczącym wymogu estetyzacji obszarów zdegradowanych, możliwe jest inwestowanie w ww. obszarach zdegradowanych pod warunkiem, iż efektem inwestowania będzie estetyzacja. Na analizowanym terenie nie ma podstaw do stwierdzenia, iż wskutek lokalizacji w terenach rolnych na działkach o nr: 1765, 1730, 1721/1, trzech obiektów o niewielkiej kubaturze, w tym pensjonatu „Cztery Pory Roku”, istnieje konieczność estetyzacji obszaru poprzez uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie ww. budynków, zabudową hotelowo – pensjonatową lub mieszkalną lub określenie innego przeznaczenia umożliwiającego zabudowę wskazanych w treści uwagi działek. Istniejące budynki ze względu na obecne gabaryty (kubatura, ilość kondygnacji) oraz sposób zagospodarowania działki (liczne zadrzewienia) dobrze wpisują się w otoczenie i nie wymagają dodatkowych zabiegów zamierzających do poprawy estetyki obszaru na którym są zlokalizowane. Również zabudowa na działkach o nr 1736/1, 1739, 1740/7 stanowi tradycyjną zlokalizowaną na granicy Miasta Krynicy-Zdrój z wsią Mochnaczka Niżna zabudowę przysiółkową w przysiółku o zwyczajowej nazwie Jakubik, która od strony ulicy Zieleniewskiego jest praktycznie niewidoczna. Nie ma więc podstaw do włączenia przedmiotowej działki do terenów przeznaczonych do zabudowy, 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 wymienionych w treści uwagi działek i obszarów z nimi 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.

Argumentami przemawiającymi za przeznaczeniem przedmiotowych działki pod zabudowę nie może być również fakt wydania obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek sąsiednich, jak też sporządzenia analiz zapisów studium w związku z tymi decyzjami. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest postępowaniem odrębnymi i niezależnym od procedury sporządzania planu miejscowego, a zapisy decyzji o wzist, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w przeciwieństwie do zapisów studium, nie są wiążące dla ustaleń planu.

Działka nr 1745 została przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na jej przeznaczenie pod ww. przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy uzdrowskiej Nr XXXVI/360/02 – Krynica - Zdrój - plan 22/2. Zmiana przeznaczenia ww. działki może skutkować roszczeniom odszkodowawczym, które mogłyby pojawić się ze strony właścicieli nieruchomości w przypadku przeznaczenia tej działki w nowym planie pod teren rolny. Podobna sytuacja dotyczy wymienionych przez autora uwagi działek nr 1852, 1853, 1740/2, 1740/3, 1741, 2411, 2422, 2423, 2424, 2442, z których każda przeznaczona jest pod zainwestowanie w obowiązujących planach miejscowych. Należy zaznaczyć, że działki te faktycznie znajdują się w studium w terenach nie wskazanych do zabudowy, niemniej jednak są przeznaczone do zabudowy na podstawie planów miejscowych uchwalonych przed 2003 rokiem, a więc przed wejściem w życie obowiązującej obecnie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717, ze zmianami) i sporządzone na bazie obowiązującej w tym czasie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), której zapisy nie zawierały restrykcyjnego wymogu zgodności zapisów planu z ustaleniami studium. Ponadto omawiane tereny są już zgodnie z obowiązującymi planami sprzed 2003 roku zainwestowane, a zapis studium mówiący o zakazie zabudowy partii stokowych w strefie „E” jest w omawianym przypadku w projekcie planu uwzględniony, gdyż projekt planu nie przewiduje w ww. terenach nowej zabudowy.

Należy zaznaczyć, że infrastruktura zlokalizowana w pobliżu omawianych działek (wodociąg i kanalizacja sanitarna) została zrealizowana z gminnego programu wodno - ściekowego przewidzianego do realizacji na terenie całej gminy na lata 2009-2012, celem zaopatrzenia w media poza terenem Miasta Krynica - Zdrój, również sąsiednich wsi, w tym wypadku przysiółka Jakubik we wsi Mochnaczka Wyżna. Dlatego też główne kolektory ww. sieci zostały poprowadzone wzdłuż istniejącej drogi publicznej tj. ulicy Zieleniewskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
Małgorzata Półchłopek

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VIII.68.2015
Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
z dnia 27 maja 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY-ZDROJU O SPOSOBIE REALIZACJI
I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Wymagane przepisami w/w rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju jest bezprzedmiotowe, ponieważ budżet gminy nie będzie obciążony skutkami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar 7 – Pułaskiego”.

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Obszar 7 - Pułaskiego”, Gmina nie będzie musiała ponosić żadnych kosztów związanych z transformacją obszaru. Ustalenia nowego planu nie wprowadzają nowych terenów osiedleńczych w obszarach wymagających budowy nowych dróg dojazdowych lub sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny projektowanych uzupełnień istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, są zlokalizowane bezpośrednio przy istniejących i urządzonych drogach: zbiorczej 7.KDZ.1 (ul. Pułaskiego), lokalnej 7.KDL.1 (ul. Zieleniewskiego) i wewnętrznej 7.KDW.1 (ul. Andersa), w obszarach zainwestowanych i wyposażonych w sieci wodociągowe oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

W związku z powyższym, budżet Gminy nie będzie obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar 7 - Pułaskiego”.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
Małgorzata Pólchłopek

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr VIII.68.2015
Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
z dnia 27 maja 2015 r.

OBIEKTY ZABYTKOWE - PLAN OBSZAR 7 - PUŁASKIEGO

zgodnie ze zweryfikowanymi kartami adresowymi WKZ, wskazane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków.

ul. Andersa

1. dom drewniany nr 26, okres międzywojenny.

ul. Pułaskiego

1. pensjonat murowany „Złocień”, ul. Pułaskiego 48, lata 20-te XX w.,
2. willa murowana ul. Pułaskiego 54, lata 30-te XX w.,
3. willa drewniana „Astoria”, ul. Pułaskiego 62,
4. willa murowana ul. Pułaskiego 68 – nie ma na rysunku,
5. dom drewniany ul. Pułaskiego 79, lata 20-te XX w.,
6. willa drewniana „Perełka”, ul. Pułaskiego 84, 1 ćw. XX w.,
7. sanatorium murowane „Huzar”, ul. Pułaskiego 87, lata 20-te XX w.,
8. willa drewniana ul. Pułaskiego 97, lata 20-te XX w.,
9. willa drewniana ul. Pułaskiego 109,
10. willa murowana ul. Pułaskiego 118, lata 30-te XX w.,
11. willa murowana ul. Pułaskiego 122, 1931 r.,
12. willa drewn./mur. ul. Pułaskiego 126, lata międzywojenne,

ul. Zieleniewskiego

1. willa drewn./mur. „Irenka” ul. Zieleniewskiego 3/2, 1 ćw. XX w.
2. willa ul. Zieleniewskiego 3/1 – jest na rysunku nie ma w tekście
3. pensjonat murowany ul. Zieleniewskiego 5, pocz. XX w.
4. pensjonat murowany „Limba” ul. Zieleniewskiego 6, 1 ćw. XX w.
5. pensjonat murowany „Markiza” ul. Zieleniewskiego 8, lata 20-te XX w.
6. dworek murowany „Pod Błachą” ul. Zieleniewskiego 18, 2 ćw. XX w.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju
Małgorzata Pólchłopek