



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 października 2016 r.

Poz. 5703

UCHWAŁA* NR XXVIII/ 212/2016 RADY GMINY BUKOWINA TATRZAŃSKA

z dnia 29 września 2016 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie kompleksu hotelowego „Bania”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz Uchwały Nr VIII/88/2015 z dnia 28.05.2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie kompleksu hotelowego „Bania”, stwierdzając, że przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bukowina Tatrzańska”, wprowadzonego w formie ujednocnionej uchwałą Rady Gminy Bukowina Tatrzańska Nr IV/35/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., Rada Gminy Bukowina Tatrzańska uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie kompleksu hotelowego „Bania”, zwany w skrócie **MPZP BIAŁKA „BANIA”**.

2. Obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem wyrażone są w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasad obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.

3. Ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem części problematyki, terenów lub obiektów określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także, ze względu na brak zasadności wprowadzenia do planu niektórych ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

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

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 10) granic terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych;
- 11) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 15) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 16) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 17) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 18) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, ich gabarytów oraz standardów jakościowych materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 19) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U** i **2.U**;
- 2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **3.U/M**;
- 3) teren wód płynących oraz zieleni nieurządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **4.Wp/Zn**;
- 4) tereny wewnętrznej komunikacji drogowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **5.KDw** i **6.KDw**.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący część graficzną planu;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 6) **zagospodarowaniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu budowlanego, który uzupełnia podstawowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku, a także słupy podcieni budynku oraz tarasy;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy kubaturowej budynków liczoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z dnia 18 września 2015 r., poz. 1422);
- 11) **dolnej stacji kolei narciarskiej** – należy przez to rozumieć zespół obiektów budowlanych i urządzeń technicznych zawierających peron startowy kolei krzesełkowej lub kolejki gondolowej, wraz z niezbędnymi konstrukcjami budowlanymi i urządzeniami technicznymi oraz pomieszczeniami socjalnymi i technicznymi niezbędnymi do prawidłowego jej funkcjonowania;
- 12) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki garażowe, gospodarcze i techniczne, a także budynki magazynowe związane z prowadzą działalnością usługową;
- 13) **innych obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty garażowe, wiaty gospodarcze, wiaty i zadaszenia gastronomiczne oraz obiekty małej architektury;
- 14) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, a także zjazdy, dojazdy i dojścia do budynków i innych obiektów oraz mury oporowe;
- 15) **towarzyszącej infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu kołowego i pieszego, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą, zjazdy, stanowiska postojowe oraz zieleń przydrożną;
- 16) **„dachach zielonych”** – należy przez to rozumieć rodzaj [pokrycia dachowe](#) go z umieszczonym na jego wierzchu [podłożem gruntowym](#), na którym dozwolone jest sadzenie roślin;
- 17) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 18) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Rozdział 2.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 3.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.U**, w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren zabudowy usługowej**;
- 2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów usługowych, z usługami z zakresu turystyki i wypoczynku,
 - b) lokalizację budynków pomocniczych i innych obiektów pomocniczych, lokalizację infrastruktury towarzyszącej oraz zieleni;
- 3) Za zgodne z zagospodarowaniem uzupełniającym terenu uznaje się:

- a) lokalizację w budynku, o którym mowa w pkt 2) lit. a) - innej funkcji usługowej jako towarzyszącej, z wykluczeniem prowadzenia działalności uciążliwej,
 - b) lokalizację w budynku usługowym towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - d) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30 %,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,2,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki;
- 5) Ustala się następujące zasady zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację obiektów jako wolnostojących lub w formie połączonego zespołu obiektów, bądź połączonych zespołów obiektów,
 - b) w budynku usługowym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych,
 - c) maksymalna odległość krawędzi głównego okapu dachu projektowanego budynku od poziomu gruntu, liczona od strony odstokowej, nie może przekraczać:
 - 7,5 m - w budynku usługowym i usługowo-mieszkalnym,
 - 4,5 m - w budynkach pomocniczych,
 - d) maksymalna wysokość projektowanego budynku usługowego i usługowo-mieszkalnego nie może przekraczać 15,0 m, a projektowanego budynku pomocniczego 12,0 m,
 - e) maksymalna wysokość zadaszonych innych obiektów pomocniczych nie może przekraczać 7,5 m,
 - f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe, dwuspadowe z przyszytymi lub półszczytowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 49° - 54°, z dopuszczeniem zastosowania na fragmentach budynków związanych z częściami garażowymi, technicznymi i komunikacyjnymi oraz nad budynkami pomocniczymi form jednospadowych lub płaskich, a także form dwuspadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30° lub połaci w formie łukowej, wyłącznie jako dachy i stropodachy zielone.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.U**, w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren zabudowy usługowej**;
 - 2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku, w tym budynków hotelowych,
 - b) lokalizację obiektów usługowych z zakresu gastronomii i rekreacji,
 - c) lokalizację dolnej stacji kolei narciarskiej,
 - d) lokalizację budynków pomocniczych i innych obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej oraz zieleni;
 - 3) Za zgodne z zagospodarowaniem uzupełniającym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację w budynkach, o których mowa w pkt 2) lit. a) i b) - innej funkcji usługowej jako towarzyszącej, z wykluczeniem prowadzenia działalności uciążliwej,
 - b) lokalizację towarzyszących obiektów usługowych o funkcji handlowej oraz zaplecza techniczno-sportowego,
 - c) lokalizację zadaszonej sceny plenerowej wraz z trybunami,
 - d) lokalizację dróg wewnętrznych,

e) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40%,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 10% powierzchni działki;

5) Ustala się następujące zasady zabudowy:

a) dopuszcza się realizację obiektów jako wolnostojących lub w formie połączonego zespołu obiektów, bądź połączonych zespołów obiektów,

b) wysokość projektowanych budynków nie może przekraczać:

- budynku usługowego – hotelowego: 19,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 5, lit. c),
- pozostałych budynków usługowych: 12,5 m,
- budynków pomocniczych: 9,0 m,

c) główna kalenica dachu budynku hotelowego powinna przebiegać na wysokości nieprzekraczającej 17,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

d) maksymalna wysokość zadaszanej sceny plenerowej oraz zadaszonych innych obiektów pomocniczych nie może przekraczać 7,5 m,

e) dachy budynków hotelowych należy projektować jako dwuspadowe, dwuspadowe z przyszytymi lub półszczytowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 35° - 54° , z dopuszczeniem możliwości zastosowania na fragmentach dachu budynku, nad lukarnami, rozwiązania polegającego na załamaniu głównych połaci dachowych i zmniejszeniu kąta nachylenia połaci dachowej do 21° , przy czym ustala się, że górny poziom płaszczyzny połaci dachowej o kącie nachylenia mniejszym niż 35° winien znajdować się co najmniej 0,6 m poniżej poziomu głównej kalenicy dachu projektowanego budynku, a także z dopuszczeniem zastosowania na częściach budynku, na fragmentach wysuniętych w kondygnacji parteru budynku hotelowego poza lico ścian wyższych kondygnacji budynku – form płaskich w postaci stropodachów zielonych;

f) dachy pozostałych budynków usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku należy projektować jako dwuspadowe, dwuspadowe z przyszytymi lub półszczytowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 49° - 54° ,

g) dachy pozostałych budynków usługowych należy projektować jako spadziste,

z dopuszczeniem stosowania formy dwuspadowej, dwuspadowej z przyszytymi, półszczytowej lub wielospadowej, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym 54° oraz formy łukowej, dopuszcza się „dachy zielone”,

h) dachy budynków pomocniczych należy projektować jako spadziste, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 30° - 54° ,

i) w przypadku zastosowania rozwiązań projektowych polegających na połączeniu budynków lokalizowanych w obrębie obszaru objętego planem z budynkami lokalizowanymi poza obszarem objętym planem, a także w przypadku, kiedy planowana inwestycja znajdować się będzie częściowo również poza obszarem objętym planem, dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.U/M**, w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej**;

2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się:

- a) lokalizację obiektów usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku, w tym budynków hotelowych,
- b) lokalizację obiektów usługowych z zakresu usług rekreacji i gastronomii,

- c) lokalizację budynków usługowo-mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, z usługami z zakresu usług turystyki, wypoczynku, rekreacji i gastronomii,
 - d) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - e) lokalizację budynków pomocniczych i innych obiektów pomocniczych,
 - f) lokalizację infrastruktury towarzyszącej oraz zieleni;
- 3) Za zgodne z zagospodarowaniem uzupełniającym terenu uznaje się:
- a) lokalizację w budynkach, o których mowa w pkt 2) lit. a) do c) - innej funkcji usługowej jako towarzyszącej, z wykluczeniem prowadzenia działalności uciążliwej,
 - b) lokalizację towarzyszących obiektów usługowych o funkcji handlowej, gastronomicznej oraz zaplecza techniczno-sportowego,
 - c) lokalizację dolnej stacji kolei narciarskiej,
 - d) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - e) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:
 - 40 % - w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
 - 30 % - w przypadku realizacji zabudowy usługowo-mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 25 % - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:
 - 2,0 - w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
 - 1,5 - w przypadku realizacji zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 1,0 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej:
 - 10 % - w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
 - 20 % - w przypadku realizacji zabudowy usługowo-mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 30 % - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) Ustala się następujące zasady zabudowy:
- a) w przypadku realizacji zabudowy usługowej dopuszcza się realizację obiektów jako wolnostojących lub w formie połączonego zespołu obiektów, bądź połączonych zespołów obiektów,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej obowiązuje realizacja obiektów jako wolnostojących,
 - c) w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowo-mieszkalnych dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych,
 - d) wysokość projektowanych budynków nie może przekraczać:
 - budynku usługowego – hotelowego: 25,5 m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 5, lit. e) oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 5, lit. f),
 - innych budynków usługowych z zakresu turystyki i wypoczynku: 17,5 m,
 - pozostałych budynków usługowych oraz budynków usługowo-mieszkalnych: 15,0 m,
 - budynków mieszkalno-usługowych oraz mieszkalnych jednorodzinnych: 13,5 m;

- budynków pomocniczych: 12,0 m,
- e) główna kalenica dachu projektowanego budynku hotelowego, za wyjątkiem części budynku, o której mowa pod lit. f), powinna przebiegać na poziomie nieprzekraczającym poziomu głównej kalenicy dachu w budynku hotelowym zlokalizowanym w terenie 2.U, przy czym w przypadku realizacji projektowanego budynku hotelowego lub jego części w układzie nawiązującym kierunkiem przebiegu głównej kalenicy dachu do kierunku przebiegu głównej kalenicy w istniejącym budynku hotelowym zlokalizowanym w terenie 2.U, ustala się obowiązek obniżenia poziomu głównej kalenicy dachu projektowanego budynku hotelowego lub jego części co najmniej o 2,5 m w stosunku do poziomu głównej kalenicy w budynku hotelowym zlokalizowanym w terenie 2.U, z zastrzeżeniem, że maksymalna odległość kalenicy dachu od poziomu terenu, mierzona pionowo od punktu na kalenicy dachu do punktu zrzutowanego pionowo w dół na poziom projektowanego terenu przy budynku, nie może przekraczać 21,5 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 5, lit. f),
- f) na części budynku hotelowego nieprzekraczającej 15% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku maksymalnie do 29,0 m, przy czym maksymalna odległość kalenicy dachu projektowanego budynku od poziomu terenu, mierzona pionowo od punktu na kalenicy dachu do punktu zrzutowanego pionowo w dół na poziom projektowanego terenu przy budynku, nie może przekraczać 25,0 m,
- g) maksymalna wysokość zadaszonych innych obiektów pomocniczych nie może przekraczać 7,5 m,
- h) dachy budynków hotelowych należy projektować jako dwuspadowe, dwuspadowe z przyszytymi lub półszczytowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 35° - 54° , z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 5. lit j) i k) oraz z dopuszczeniem możliwości zastosowania na fragmentach dachu budynku, nad lukarnami, rozwiązania polegającego na załamaniu głównych połaci dachowych i zmniejszeniu kąta nachylenia połaci dachowej do 21° , przy czym ustala się, że górny poziom płaszczyzny połaci dachowej o kącie nachylenia mniejszym niż 35° winien znajdować się co najmniej 0,6 m poniżej poziomu głównej kalenicy dachu projektowanego budynku,
- i) dachy pozostałych budynków usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku należy projektować jako dwuspadowe, dwuspadowe z przyszytymi lub półszczytowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 49° - 54° , z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 5. lit j),
- j) na częściach budynków usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku, związanych z pomieszczeniami garażowymi, technicznymi i komunikacyjnymi, w tym na częściach budynków hotelowych związanych z ww. pomieszczeniami, dopuszcza się zastosowanie form łukowych oraz form dwuspadowych o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 35° ,
- k) na części budynku hotelowego związanej z salą konferencyjną, a także na fragmentach budynku hotelowego wysuniętych w kondygnacji parteru poza lico ścian wyższych kondygnacji budynku, dopuszcza się zastosowanie form płaskich w postaci stropodachów zielonych, przy czym łączna powierzchnia zabudowy części budynków hotelowych przekrytych stropodachem zielonym, nie może przekraczać 35 % powierzchni zabudowy budynków hotelowych realizowanych w terenie 3.U/M,
- l) dachy budynków usługowych z zakresu rekreacji należy projektować jako spadziste, z dopuszczeniem stosowania formy dwuspadowej, dwuspadowej z przyszytymi lub półszczytowej, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym 54° oraz formy łukowej, dopuszcza się „dachy zielone”,
- m) dachy pozostałych budynków usługowych należy projektować jako spadziste, z dopuszczeniem stosowania formy dwuspadowej, dwuspadowej z przyszytymi lub półszczytowej, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 35° - 54° oraz formy łukowej, dopuszcza się „dachy zielone”,
- n) dachy budynków usługowo-mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz mieszkalnych jednorodzinnych należy projektować jako dwuspadowe, dwuspadowe z przyszytymi lub półszczytowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 49° - 54° ,
- o) dachy budynków pomocniczych należy projektować jako spadziste, z dopuszczeniem stosowania formy dwuspadowej, dwuspadowej z przyszytymi lub półszczytowej
- o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym 54° oraz formy łukowej, dopuszcza się „dachy zielone”.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.Wp/Zn**, w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren wód płynących oraz zieleni nieurządzonej**;
- 2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się:
 - a) zachowanie dotychczasowego przebiegu cieków wodnych – Potoku Czerwonka,
 - b) zachowanie otuliny biologicznej cieków wodnych;
- 3) Za zgodne z zagospodarowaniem uzupełniającym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację urządzeń, przyłączy oraz sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - b) lokalizację urządzeń wodnych związanych z utrzymaniem, zabezpieczeniem i regulacją potoku Czerwonka;
- 4) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, za wyjątkiem określonych w pkt 3,
 - b) dopuszcza się wykonywanie prac regulacyjnych i konserwacyjnych związanych z utrzymaniem cieków,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.KDw**, w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren wewnętrznej komunikacji drogowej**;
- 2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej (odcinek istniejącej drogi wewnętrznej prowadzącej do ośrodka narciarskiego „Kotlenica”),
 - b) lokalizację towarzyszącej infrastruktury drogowej;
- 3) Za zgodne z zagospodarowaniem uzupełniającym terenu uznaje się lokalizację urządzeń, sieci oraz przyłączy sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z funkcjonowaniem drogi.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6.KDw**, w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren wewnętrznej komunikacji drogowej**;
- 2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej (fragment istniejącej drogi wewnętrznej prowadzącej do kompleksu usługowego „Bania”),
 - b) lokalizację towarzyszącej infrastruktury drogowej;
- 3) Za zgodne z zagospodarowaniem uzupełniającym terenu uznaje się lokalizację urządzeń, sieci oraz przyłączy sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z funkcjonowaniem drogi.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm oraz wykroczyć poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych oraz komunalnych do wód powierzchniowych oraz do gruntu.

3. Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi winny być skanalizowane, a wody opadowe zanieczyszczone tymi substancjami zneutralizowane i oczyszczone przed odprowadzeniem.

4. W zakresie ochrony przed hałasem, stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.U/M zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 5.

Zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wynikające z potrzeb ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego:

- 1) obowiązuje dostosowanie architektury budynku do lokalnej tradycji architektonicznej oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu architektonicznego;
- 2) przy realizacji dachu obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy oraz zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy (nie dotyczy przyszychów);
- 3) do pokrycia dachów budynków należy stosować materiały w kolorze czarnym, ciemnografitowym oraz zielonym, dopuszcza się „dachy zielone”;
- 4) minimalna szerokość głównego okapu dachu projektowanego budynku powinna wynosić 1,0 m - w budynku usługowym oraz 0,8 m - w budynku pomocniczym;
- 5) do wykończenia elewacji budynków należy stosować naturalne materiały miejscowe, jak drewno i kamień, z zalecaniem stosowania kamienia łamanego lub materiały nawiązujące do nich, dopuszcza się tynkowanie powierzchni ścian, zakazuje się stosowania: otoczków, okładzin z tworzyw sztucznych oraz okładzin ceramicznych w postaci płytek ściennych; nadziemne części zewnętrznych powierzchni ścian kondygnacji podziemnych budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych powinny być wykonane z kamienia lub z okładziny kamiennej;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania agresywnej kolorystyki ścian elewacji budynków, wyklucza się stosowanie kolorów: czerwonego, różowego, fioletowego, pomarańczowego, zielonego i niebieskiego, na tynkowanych ścianach elewacji należy stosować kolory jasne, stonowane, z dopuszczeniem białego.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego:

- 1) ogrodzenia działek winny być wykonane przy zastosowaniu materiałów miejscowych jak drewno i kamień łamany z dopuszczeniem metaloplastyki, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, a także z blach oraz podmurówek z otoczków;
- 2) mała architektura winna być wykonywana przy zastosowaniu materiałów miejscowych jak drewno i kamień łamany;
- 3) na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej przekraczającej 10,0 m².

§ 6.**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych**

1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na mocy Uchwały Nr XVIII/299/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 20.03.2012 r., poz. 1194), zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/578/13 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 24.04.2013 r., poz. 3130).

2. Na obszarze objętym planem obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowaniu terenów, określone w uchwale, o której mowa w ust. 1.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych nr WT 12297 o nazwie „Białka”.

4. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach terenu i obszaru górniczego „Białka” ustanowionego Koncesją Nr 11/2010 z dnia 03.08.2010 r. wydaną przez Ministra Środowiska na wydobywanie wód termalnych ujętych odwiertem Białka Tatrzańska GT-1.

Rozdział 4.**ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI
ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ****§ 7.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
oraz zasady obsługi komunikacyjnej**

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5.KDw i 6.KDw, o których mowa w § 3 ust. 5 i 6 niniejszej uchwały, przeznaczone dla potrzeb modernizacji i ewentualnej rozbudowy istniejących dróg wewnętrznych;

2. Powiązanie układu komunikacyjnego zlokalizowanego w obrębie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi wewnętrzne, łączące się z drogą publiczną krajową Nr 49 relacji Nowy Targ – Jurgów - Granica Państwa, poza obszarem objętym planem;

3. Obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych objętych planem odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne oraz odpowiednie służebności drogowe;

4. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące ustalenia:

1) w obrębie obszaru objętego planem ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

a) dla budynków usługowych o przeważającej powierzchni użytkowej związanej z usługami turystyki i wypoczynku obowiązuje min. 1 stanowisko postojowe na każde dwa pokoje lub jeden apartament przewidziany do wynajmu, przy czym w przypadku lokalizacji w budynku usługowym dodatkowej towarzyszącej funkcji usługowej o charakterze innych usług niż usługi turystyki, wypoczynku i rekreacji, ustala się obowiązek zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w ilości min. 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, a przypadku lokalizacji w budynku usługowym towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, ustala się obowiązek zapewnienia dodatkowo 1 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny – dla potrzeb związanych z funkcją mieszkalną,

b) dla pozostałych budynków usługowych obowiązuje min. 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku, przy czym:

- w przypadku lokalizacji w budynku usługowym dodatkowej towarzyszącej funkcji usługowej o charakterze usług turystyki i wypoczynku, liczba stanowisk postojowych nie powinna być mniejsza niż 1 stanowisko na każde dwa pokoje lub jeden apartament przewidziany do wynajmu,

- w przypadku lokalizacji w budynku usługowym dodatkowej towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, ustala się obowiązek zapewnienia dodatkowo 1 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny – dla potrzeb związanych z funkcją mieszkalną,
- c) dla budynków usługowo-mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, z usługami z zakresu turystyki i wypoczynku, obowiązuje min. 1 stanowisko postojowe na każde dwa pokoje lub jeden apartament przewidziany do wynajmu oraz dodatkowo min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny – dla potrzeb związanych z funkcją mieszkalną, przy czym w przypadku lokalizacji w budynku usługowo-mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym dodatkowej towarzyszącej funkcji usługowej o charakterze innych usług niż usługi turystyki, wypoczynku i rekreacji, ustala się obowiązek zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w ilości min. 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje min. 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego – dodatkowo min. 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) co najmniej 5% z liczby stanowisk postojowych wynikających z minimalnego wskaźnika ustalonego w planie, winny stanowić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 8.

Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej

oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących oraz budowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w zakresie określonym w § 3 uchwały;
- 2) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 3) istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne mogą być przy przebudowie realizowane jako napowietrzne;
- 4) wszelkie nowe sieci elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne winny być realizowane jako podziemne.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną: z sieci energetycznej;
- 2) zaopatrzenie obiektów w wodę: z lokalnej sieci wodociągowej lub ze studni indywidualnych;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych: do indywidualnych lub lokalnej oczyszczalni ścieków, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do potoku Czerwonka, bądź do zbiorników szczelnych, z obowiązkiem wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków;
- 4) w przypadku odprowadzania ścieków do zbiorników szczelnych, po realizacji sieci kanalizacyjnej i uzyskaniu możliwości podłączenia obiektów do sieci, ustala się obowiązek włączenia obiektów do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 5) w przypadku odprowadzania ścieków do indywidualnych lub lokalnej oczyszczalni ścieków, po realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej i uzyskaniu możliwości podłączenia obiektów do sieci, dopuszcza się włączenie obiektów do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych: do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych, bądź do Potoku Czerwonka – po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
- 7) do ogrzewania obiektów należy stosować energię elektryczną, paliwa o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze, odnawialne źródła energii lub węgiel przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

- 8) usuwanie odpadów stałych winno odbywać się poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach, poprzedzone segregacją oraz wywóz przez uprawnionych przewoźników na zorganizowane wysypisko;
- 9) obowiązuje wydzielanie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych celem ich wykorzystania lub utylizacji.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), ustala się w wysokości 30 % wzrostu wartości.

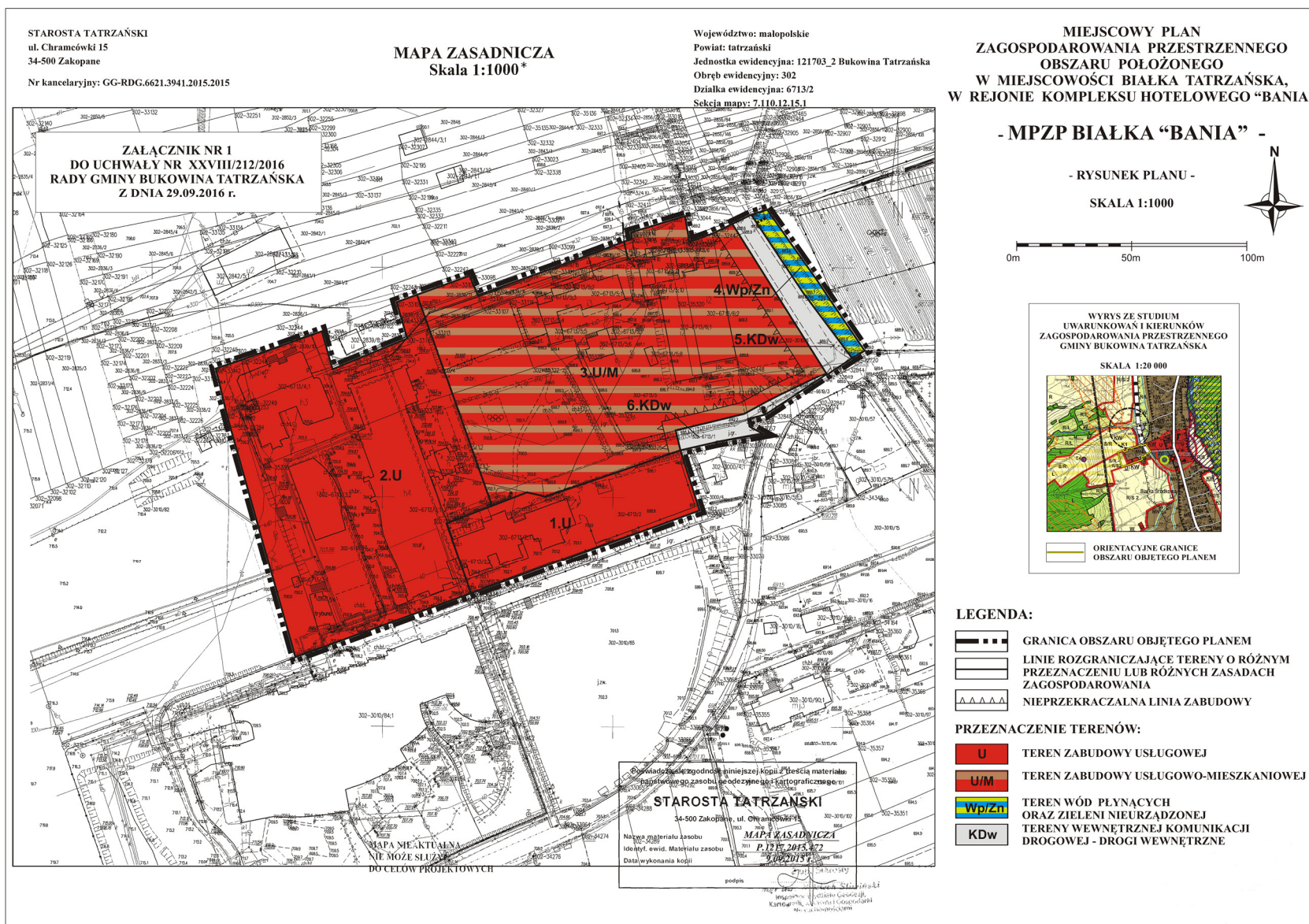
§ 10. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 - Załącznik graficzny Nr 1;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - Załącznik Nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - Załącznik Nr 3.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bukowina Tatrzańska.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Władysław Piszczyk



* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:1000. Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXVIII/ 212/2016
Rady Gminy Bukowina Tatrzańska
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Bukowina Tatrzańska stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie kompleksu hotelowego „Bania” - MPZP BIAŁKA „BANIA”, wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 05.07.2016 r. do 02.08.2016 r., wpłynęła jedna uwaga, uwzględniona przez Wójta Gminy Bukowina Tatrzańska w toku opracowania projektu planu.

Tym samym Rada Gminy Bukowina Tatrzańska stwierdza brak podstaw do podjęcia czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy
Władysław Piszczyk

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXVIII/ 212/2016
Rady Gminy Bukowina Tatrzańska
z dnia 29 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rada Gminy Bukowina Tatrzańska stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie kompleksu hotelowego „Bania” - MPZP BIAŁKA „BANIA”, nie przewidują realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Tym samym Rada Gminy Bukowina Tatrzańska stwierdza brak podstaw do podjęcia czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Przewodniczący Rady Gminy
Władysław Piszczyk