

**UCHWAŁA NR LIX/949/2010
RADY MIASTA ZAKOPANE**

z dnia 9 września 2010 r.

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ŚRÓDMIEŚCIE - WSCHÓD"

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt.5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Zakopane:

§ 1. Brak treści

1. po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ŚRÓDMIEŚCIE - WSCHÓD z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane, przyjętego Uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta w Zakopanem dnia 15 grudnia 1999 roku,

2. po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,

3. po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;

uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – ŚRÓDMIEŚCIE - WSCHÓD, zwany dalej planem.

Rozdział 1.

ROZDZIAŁ I – USTALENIA PODSTAWOWE

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. PLAN ŚRÓDMIEŚCIE - WSCHÓD obejmuje zlokalizowane w mieście Zakopane tereny o powierzchni 35,45 ha, tj.: obszar ograniczony od zachodu ulicą Sienkiewicza, od północy ulicą Nowotarską, od wschodu ulicami Chramcówki bez Ronda Armii Krajowej, granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Koziniec – Antałówka” i „Jagiellońska-Antałówka” oraz ulicą Jagiellońską;

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ŚRÓDMIEŚCIE - WSCHÓD, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załącznika Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

3. Załączniki do Uchwały stanowią:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W USTALENIACH PLANU OKREŚLEŃ

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
- 2) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć:

- a) wszystkie usługi komercyjne służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) usługi publiczne realizowane jako 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, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;
 - 7) apartamentach – należy przez to rozumieć zespół mieszkalny składający się co najmniej z jednej lub kilku sypialni, salonu, zaplecza kuchennego i łazienki, realizowanych w obiekcie usług hotelarskich;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 55% jego powierzchni, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;
 - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na terenie inwestycji. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 45% powierzchni terenu inwestycji i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 10) przebudowie konserwatorskiej - należy rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie i lub nadbudowie budynków o cechach zabytkowych, w tym poprawą układu funkcjonalnego wnętrza, podniesieniem standardu lokalu mieszkalnego lub usługowego (zwiększenie powierzchni użytkowej, podniesienie poziomu posadzki przyziemia w stosunku do terenu itp.), uwzględniające nawiązanie do pierwotnej formy architektonicznej w zakresie uzgodnionym z WKZ;
 - 11) odbudowie konserwatorskiej – należy rozumieć roboty budowlane polegające na odtworzeniu formy architektonicznej budynku o cechach zabytkowych, nie nadającego się do remontu ze względu na udokumentowany stan techniczny, uwzględniające nawiązanie do pierwotnej bryły i gabarytów w zakresie uzgodnionym z WKZ;
 - 12) obiektach o cechach zabytkowych - należy przez to rozumieć budynki o walorach (ew. wartościach) historycznych lub architektonicznych, możliwe do objęcia ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków;
 - 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszonych nad terenem;
 - 14) wysokości budynku - należy przez to rozumieć liczoną w metrach wysokość od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku, a średnim poziomem terenu - należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku;
 - 15) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem, takich jak balkon i wykusz;
 - 16) otwarciach dachowych - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub lukarny, facjatki, „jaskółki”, „kapliczki”, otwarcia pulpitowe;
 - 17) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane infrastruktury technicznej, związane z:
 - a) zaopatrzeniem w energię elektryczną;

- b) zaopatrzeniem w gaz;
 - c) zaopatrzeniem w wodę;
 - d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych;
 - e) zapewnieniem dostępu do usług teleinformatycznych;
 - f) zaopatrzeniem w ciepło;
 - g) oświetleniem ulicznym;
- 18) ciągach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej;
- 19) dachu namiotowym - należy przez to rozumieć dach który ma co najmniej trzy trójkątne połacie, schodzące się w górnej części w jednym punkcie szczytowym i nie posiada kalenicy;
- 20) WKZ - należy przez to rozumieć Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 21) 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 na rysunku planu, odpowiedniej do funkcji cieków w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich;
- 22) 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.

Rozdział 2.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują zasady i ograniczenia uwzględnione w ustaleniach niniejszej uchwały, wynikające z położenia terenów w:

- 1) Obszarze górniczym „Zakopane” dla złoża wód termalnych - cały obszar opracowania;
- 2) Obszarze Wysokiej Ochrony dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 441) - Zbiornik Zakopane (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – cały obszar opracowania;
- 3) W strefie ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Biały Dunajec utworzonej decyzją Wojewody Małopolskiego Nr OŚ.III-IV.6811-1-23/2000 z dnia 27.12.2000 roku.

2. W strefie ochrony pośredniej ujęcia wody (zewnętrzny teren ochrony) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z decyzji Wojewody Małopolskiego, w tym m.in.:

- a) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i do ziemi nieoczyszczonych ścieków;
- b) zakaz lokalizowania stacji paliw bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonej działalności i w przypadku ewentualnych awarii;
- c) zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowych i modernizowanych ciągów komunikacyjnych bez ich wcześniejszego podczyszczenia;
- d) nakaz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych miejską siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,;
- e) nakaz realizacji dla terenów o zwartej zabudowie zbiorczej kanalizacji sanitarnej zakończonej lokalną mechaniczno -biologiczną oczyszczalnią ścieków;
- f) nakaz realizacji dla terenów poza zasięgiem systemu kanalizacji zbiorczej, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni ścieków.

3. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu symbolem KR dla obiektów zabytkowych, obejmujące obiekty o cechach zabytkowych pokazane na rysunku planu oraz wymienione poniżej obiekty wpisane do rejestru zabytków pokazane na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia oraz zakazy i nakazy ustalone niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów:

- 1) kaplica p.w. MB Królowej Apostołów (1893), ul. Chramcówki, nr rejestru A-708/93 (NS), rozebrana XII 1998– I 1999
- 2) willa drewniana „Pyszna” (1905, proj. J. Ustupski Kubecek), ul. Chramcówki 22 - decyzja WKZ z 31. 12. 1992, A-638;
- 3) willa drewniana „Miękuszwiecki”, (1905, proj. J. Ustupski Kubecek), ul. Chramcówki 24 - decyzja WKZ z 19. 08. 1991, A-627;
- 4) zespół dworca kolejowego (1900,1937–39, proj. Henry Strarck), ul. Chramcówki 35, 35a – decyzja WKZ z 7. 06.1993, A-698;
- 5) willa drewniana „Bałamutka, (1901), ul. Jagiellońska 12 - decyzja WKZ z 19. 03. 1973 r., A-134 (NS);
- 6) d. Leżakownia, Galeria Hasióra (1935, proj. W. Nowakowski), ul. Jagiellońska 18 b - decyzja WKZ z 20. 08. 1979 r.(NS), A-282/79 ;
- 7) budynek murowany „Dafne I” (1929–31, proj. Fr. Kopkowicz), ul. Jagiellońska 32 - decyzja WKZ z 6. 12. 1993 r., A-710;
- 8) budynek murowany „Marilor” (1904–1905, proj. E. Wesołowski?), ul. Kościuszki 18 - decyzja WKZ z 14. 02. 1995 r. (NS), A-766;
- 9) willa drewniana „Grabówka III” (ok. 1885), ul. Sienkiewicza 31 - nr rejestru A-780/95;
- 10) willa drewniana „Grabówka I” (ok. 1881), ul. Sienkiewicza 35 - nr rejestru A-751/94;

4. Dopuszcza się przebudowę konserwatorską, obiektów o cechach zabytkowych lub ich odbudowę konserwatorską, wymienionych poniżej i pokazanych na rysunku planu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu:

- willa murowana „Kondradówka”, 1910, ul. Brzozowa 21;
- willa drewniana „Kondradówka”, 1902, ul. Brzozowa 23;
- pensjonat drewniany „Zakątek”, ok. 1890, ul. Brzozowa 37;
- willa drewniana, 1 ćw. XX w., ul. Chramcówki 2 ;
- dom mieszkalny drewniany, 1 ćw. XX w., ul. Chramcówki 4;
- willa drewniana „Anna”, 1 ćw. XX w., ul. Chramcówki 6;
- dom drewniany tynkowany, ok. 1925, ul. Chramcówki 10
- dom drewniany, ok. 1935, ul. Chramcówki; 10a
- dom drewniany, ok. 1900, ul. Chramcówki 12 a;
- willa drewniana „Polonia”, 1905, ul. Chramcówki 14;
- willa drewniana, ok. 1955, ul. Chramcówki 20 c;
- willa drewniana, ok. 1905, ul. Chramcówki 26;
- kamienica murowana, ok. 1925, ul. Chramcówki 32;
- kamienica murowana, 1925–27, ul. Chramcówki 34;
- willa drewniana „Jasna”, pocz. XX w., ul. Gimnazjalna 6 a;
- willa drewniana, pocz. XX w., ul. Gimnazjalna 6 b;
- gmach d. Ubezpieczalni, 1927–31, ul. Gimnazjalna 8;
- dom mieszkalny dwurodzinny, 1951–53, Jagiellońska 3 a, 5 b;
- willa drewniana „Ukrainka”, 1895–96, ul. Jagiellońska 4;
- willa drewniana „Borek”, 1897, ul. Jagiellońska 6;
- dom mieszkalny dwurodzinny, 1951–53, Jagiellońska 9-11;
- dom mieszkalny dwurodzinny, 1951–53, Jagiellońska 13-15;

- dom mieszkalny dwurodzinny, 1951–53, Jagiellońska 17-19;
- willa drewniana „Konstantynówka”, 1899–1900, ul. Jagiellońska 18;
- d. sanatorium „Warszawianka”, 1910, ul. Jagiellońska 18 a;
- willa murowana „Bożydar”, 1928–29, Jagiellońska 24;
- dom mieszkalny, 1958, Jagiellońska 24 a;
- willa „Przedwiośnie”, ok. 1925, Jagiellońska 24 b;
- dom wypoczynkowy „Dafne IV”, 1934, Jagiellońska 26;
- dom wypoczynkowy „Dafne III”, 1931, Jagiellońska 28;
- willa drewniana „Myszka”, 1925, ul. Kościuszki 16;
- d. Grand-Hotel „Stamary”, 1904–1905, 1912, 1922, ul. Kościuszki 19;
- willa drewniana „Kossakówka”, 1910, ul. Kościuszki 20;
- willa drewniana, ok. 1920, ul. Nowotarska 26;
- willa drewniana „Krzesanica”, ok. 1920, ul. Nowotarska 28;
- willa drewniana, ok. 1905, ul. Nowotarska 30;
- willa drewniana, ok. 1920, ul. Nowotarska 34 c;
- dom mieszkalny drewniany, ok. 1890, ul. Nowotarska 48;
- dom mieszkalny drewniany, ok. 1890, ul. Nowotarska 50;
- willa drewniana „Stefa”, 1904, ul. Piaseckiego 1;
- willa murowana, ok. 1920, ul. Piaseckiego 4;
- d. pensjonat drewniany „Smereków”, 1927., ul. Piaseckiego 5;
- willa drewniana „Mazowiecka”, ok. 1900., ul. Piaseckiego 8;
- willa drewniana „Bagatela”, bud. gospodarczy drewniany, 1897, ul. Piaseckiego 9;
- dom mieszkalny drewniany, 1897, ok. 1925, ul. Piaseckiego 10;
- willa drewniana „Rena”, 1897, ul. Piaseckiego 11;
- willa drewniana „Gładys”, 1897, ul. Piaseckiego 12;
- willa drewniana Mazowsze, 1897, ul. Piaseckiego 13;
- domek letni, drewniany, 1 ćw. XX w., ul. Piaseckiego 14;
- willa drewniana „Promienna”, 1908, ul. Sienkiewicza 15;
- willa, ok. 1925, ul. Sienkiewicza 17;
- willa drewniana „Zacisze”, 1908, 3 ćw. XX w., ul. Sienkiewicza 19;
- dom mieszkalny drewniany, 1 ćw. XX w., ul. Sienkiewicza 29;
- willa murowana „Arizona”, ok. 1925, ul. Sienkiewicza 33;
- dom mieszkalno-usługowy, mur./drewn., ok. 1925, ul. Sienkiewicza 37;
- - dom mieszkalno-usługowy, mur./drewn., ok. 1925, ul. Sienkiewicza 39;

5. Obowiązujące zakazy rozbudowy budynków, zawarte w ustaleniach szczegółowych planu, nie dotyczą rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termoizolacji lub uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących bezpieczeństwa publicznego oraz przepisów sanitarnych, dotyczących poprawy standardu obiektów związanych z żywieniem zbiorowym np. rozbudową kuchni i jej zaplecza;

6. Realizacja nowych budynków i rozbudowa istniejących przy uwzględnieniu:

- 1) niewyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej oraz ich stref.

7. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z elementów betonowych oraz szczelnych z płyt blaszanych;

8. Na obszarze objętym ustaleniami planu w zakresie komunikacji wizualnej, obowiązuje:

- 1) zakaz stosowania agresywnych w formie i kolorystyce szyldów i reklam na budynkach, ogrodzeniach, słupach oświetlenia ulicznego oraz wolnostojących elementów reklamowych (pylony, totemy, maszty), reklam świetlnych ledowych;
- 2) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych w terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi za wyjątkiem znaków wymienionych w przepisach o znakach sygnałach oraz znakach informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej;
- 3) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych we wszystkich terenach nie przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami: WS/ZI, ZU i ZP, za wyjątkiem oznaczeń związanych z przebiegiem szlaków turystycznych, tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz tablic sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych oraz reklam i tablic sytuowanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) w terenach przeznaczonych do zabudowy oraz innych terenach nie wymienionych w pkt 2 i 3 obowiązuje realizacja reklam, szyldów i tablic informacyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

9. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;

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

- 1) MW, Uh - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) MN i MN/Uh - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) U/M - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 4) UPo - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

11. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejącego cieku wodnego i jego prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych. Dopuszcza się techniczne umocnienie koryta cieku w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;

12. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

13. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego wpływu na środowisko;

14. Zakazy wymienione w pkt 12 i 13 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;

15. W wypadku wdrożenia procedury scalania działek w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, obowiązek przestrzegania zasad określonych w ustaleniach ust. 16 i ustaleń szczegółowych niniejszego planu dla wydzielonych terenów;

16. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe:

- 1) Dopuszcza się zmianę konfiguracji działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie i zasad podziału określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) Dla nowo wydzielanych działek obowiązują wielkości jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) Dopuszcza się zmniejszenie wielkości działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów jedynie w wypadku, gdy w wyniku podziału danej działki, do osiągnięcia min. powierzchni określonej w planie dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, brakuje nie więcej niż 10% powierzchni;
- 4) Dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojeść. W terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego dopuszcza się wtórny podział działki zainwestowanej celem wydzielania działki normatywnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, wyłącznie wtedy, gdy pozostała zainwestowana część działki nie będzie mniejsza niż 400 m².

17. W obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego Q1% określonego w sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca do ujścia Popradu”, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych. Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji ww. obiektów, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych;

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, w tym terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania położonych poza obszarem objętym planem, w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach zainwestowanych, w tym zieleni, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji;

3. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) Przy rozbudowie istniejącej sieci oraz budowie nowych sieci obowiązuje realizacja hydrantów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) Obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych z całego obszaru objętego planem, który znajdują się w obszarze tworzącym aglomerację (miasto Zakopane i wschodnia część obszaru wsi Kościelisko, w gminie Kościelisko) na komunalną oczyszczalnię ścieków w Zakopanem, siecią kanalizacji sanitarnej, połączoną z istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) Obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie w obszarze aglomeracji;
- 3) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i opadowej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) Dopuszcza się przebudowę kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających;
- 2) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez realizację nowych sieci połączonych z istniejącą siecią lub poprzez rowy odwadniające do cieków wodnych oraz do gruntu;

6. W zakresie składowania odpadów:

- 1) W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zakopane ustalone w stosownej uchwale Rady Miasta;
- 2) Obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych.

7. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

- 1) Dostawa gazu poprzez sieci gazowe średnio i niskoprężne;
- 2) Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie sieci ciepłowniczej lub rozwiązań indywidualnych;
- 2) Obowiązuje zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń;

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć poprzez stacje transformatorowe;
- 2) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;
- 3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych (kable ziemne średniego i niskiego napięcia oraz napowietrzne linie niskiego napięcia), w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
- 4) 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;

10. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:

- 1) Obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;

11. W zakresie komunikacji:

- 1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb, istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach stosownego zarządcy drogi. W wypadku realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej obowiązek ich realizacji poza terenem jezdni;
- 3) Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji nowych dróg, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych;
- 5) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych o szerokości nie większej niż 3 m, a ciągów pieszo - jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 3.

ROZDZIAŁ III. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PRZYRODNICZYCH

§ 6. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potok Bystra) wraz ze strefą ekologiczną, oznaczone symbolem WS/ZI – pow. 1,47 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Dopuszcza się uzupełnienie obudowy biologicznej potoku w strefie ekologicznej, stosownie do potrzeb utrzymania jego koryta i brzegów. Szerokość strefy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem;
 - a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 - b) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową);
 - c) mostów i kładek dla lokalizacji dróg, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych.

2. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1.ZU – pow. 0,06 ha, 2.ZU – pow. 0,13 ha, 3.ZU – pow. 0,14 ha, 4.ZU – pow. 0,08 ha, 5.ZU – pow. 0,05 ha, 6.ZU – pow. 0,23 ha, 7.ZU – pow. 0,06 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie w szczególności gatunków zimozielonych;
- 3) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych (ścieżek pieszych i rowerowych);
- 4) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, poprzez realizację urządzonych miejsc do odpoczynku.

3. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP – pow. 1,26 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenów – park miejski;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia sportowo- rekreacyjne, realizowane poza kompleksami leśnymi;
- 3) Obowiązek ochrony istniejącego kompleksu leśnego, oznaczonego na rysunku planu pionowymi szrafami;
- 4) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej jako zadrzewień lub zakrzaczeń;
- 5) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie za wyjątkiem;
 - a) urządzeń turystycznych, realizowanych jako trawiaste boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, ciągi spacerowe (typu: ścieżki piesze, ścieżki zdrowia, ścieżki rowerowe, itp.), urządzone miejsca do odpoczynku z ławkami i koszami na śmieci;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) Obowiązuje zakaz rozbudowy, odbudowy, przebudowy i nadbudowy, istniejących obiektów oraz zmiany ich przeznaczenia, za wyjątkiem budynku proponowanego do objęcia ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków. Dopuszcza się przeznaczenie obiektu na cele związane z obsługą turystyki lub kultury;
- 7) Dopuszcza się realizację ażurowych ogrodzeń, o wysokości nie większej niż 1,20 m.

Rozdział 4.

ROZDZIAŁ IV. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH

§ 7. USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem 1.MW – pow. 1,41 ha, 2.MW – pow. 0,44 ha, 3.MW – pow. 1,48 ha, 4.MW – pow. 0,88 ha, 5.MW – pow. 0,28 ha, 6.MW – pow. 0,18 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne oraz w terenie oznaczonym symbolem 5.MW – wielorodzinne budownictwo komunalne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zieleni urządzonej, miejsca postojowe i garaże;
- 3) Zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju nowych budynków, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1.MW i 5.MW oraz za wyjątkiem garaży. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokali w parterach istniejących budynków na cele usługowe;
- 4) Uporządkowanie terenu poprzez zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną oraz ochronę drzewostanu i realizację miejsc postojowych w zieleni, a także zakaz realizacji wolnostojących, blaszanych garaży;
- 5) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

- 6) Zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem wynikających ze zmiany konstrukcji dachów;
- 7) Realizacja nowych budynków w terenie oznaczonym symbolem 1.MW i 5.MW na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, realizowanej w granicy działek;
 - b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 15 m;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 350 – 540. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację zespołu garaży realizowanych na następujących zasadach:
 - a) realizacja budynków w zabudowie zwartej;
 - b) realizacja budynków o wysokości do 6 metrów;
 - c) obowiązuje zakaz realizacji garaży blaszanych;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 350 z zakazem przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej;
 - e) dopuszcza się realizację płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych;
 - f) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych, a pokrycia połaci dachowych w różnych odcieniach czerwieni i szarości;
- 9) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 10) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych lokalizowanych wyłącznie na elewacjach budynków, a powierzchnia jednej nie może być większa niż 0,5 m². W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 11) Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, a w terenie 5.MW nie mniej niż 0,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, przy czym w miejsca postojowe wlicza się miejsca garażowe;
- 12) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1.MN/Uh – pow. 0,73 ha, 2.MN – pow. 0,72 ha, 3.MN – pow. 0,21 ha, 4.MN – pow. 0,61 ha, 5.MN/Uh – pow. 1,15 ha, 6.MN – pow. 1,28 ha, 7.MN – pow. 0,92 ha, 8.MN – pow. 0,15 ha, 9.MN – pow. 0,16 ha, 10.MN – pow. 0,38 ha, 11.MN/Uh – pow. 3,00 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe w terenach oznaczonych symbolem MN:

- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach i na nowo wydzielonych działkach, o szerokości nie mniejszej niż 16 m. Dla nowo wydzielonych działek obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 600 m², przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.16, pkt 3 i 4;
 - b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) Przeznaczenie podstawowe w terenach oznaczonych symbolem MN/Uh:
- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach i na nowo wydzielonych działkach, o szerokości nie mniejszej niż 16 m. Dla nowo wydzielonych działek obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 600 m², przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.16, pkt 3 i 4;
 - b) usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe - budynki wolnostojące, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.16, pkt 3 i 4;
 - c) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne w terenach oznaczonych symbolem MN/Uh usługi komercyjne realizowane jako wolnostojące lub dobudowane do istniejących budynków
- 4) Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego we wszystkich terenach:
- a) wbudowane usługi komercyjne, realizowane jako usługi podstawowe oraz gastronomia;
 - b) drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze
 - c) zieleni urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury;
 - d) obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- 5) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
- a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrazowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych i usługowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących na następujących zasadach:
- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej . Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie zwartej w tym bliźniaczej z wyłączeniem budynków pensjonatowych. W wypadku zabudowy zwartej w tym bliźniaczej dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działki;
 - b) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1500 m³, a budynku pensjonatowego, budynku realizującego usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi lub usługowego, do 2500 m³;
 - c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m, za wyjątkiem istniejących obiektów, w tym pensjonatów oraz budynków zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego, w których należy utrzymać istniejącą wysokość;
 - d) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - e) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć wysokości 11 m, a budynków pensjonatowych oraz budynków realizujących usługi komercyjne - 13 metrów;

- f) realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- g) międzywojennego, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 450 – 540. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropłaciowych lub wielopłaciowych oraz w wypadku zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego dachów płaskich. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- h) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
- i) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt g) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań
- j) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- k) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- l) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane. Zakaz realizacji obiektów blaszanych. Wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć wysokości 7 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropłaciowych lub wielopłaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 450 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 9) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwy pensjonatów i willi mogą być sytuowane;
- bezpośrednio na elewacjach budynków, wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - prostopadle lub równolegle do elewacji budynków jako montowane na wspornikach kute w metalu znaki (logo) lub nazwy obiektów umieszczane na deskach podwieszanych do wsporników;
 - jako podświetlane kasetony;
- b) tablice informacyjne reklamowe mogą być sytuowane wyłącznie na elewacjach budynków a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m². W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 10) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 11) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 12) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu);
- 13) Na każdej działce, na której będzie realizowana zabudowa pensjonatowa lub wynajem pokoi realizacja dodatkowo nie mniej niż 4 miejsca postojowych, a w noworealizowanych obiektach 1-no miejsce postojowe na

1 apartament lub pokój na wynajem. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie pensjonatowej oraz zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z wynajmem pokoi wlicza się miejsca w garażu.

§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1.U/M – pow. 0,40 ha, 1a.U/M – pow. 0,06 ha i 2.U/M – pow. 1,62 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi i mieszkalnictwo realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania w budynkach usługowych;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi hotelarskie realizowane jako pensjonaty, usługi gastronomiczne, handlu, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, usługi związane z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka) i odnową biologiczną, biura oraz drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu inwestycji dla terenów przeznaczonych pod usługi oraz 30% pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu inwestycji dla terenów przeznaczonych pod usługi oraz 50% pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
- 6) Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrazowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych i usługowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m, za wyjątkiem istniejących obiektów, w których należy utrzymać istniejącą wysokość;
 - c) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - d) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 13 metrów;
 - e) realizacja nowych budynków o jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwóch kondygnacjach w dachu;
 - f) realizacja dachów jako dwuspadowych za wyjątkiem budynków zabudowy willowej z okresu moder-nizmu międzywojennego, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 450 – 540. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego dachów płaskich. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - g) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt f) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - h) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;

- i) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- j) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- k) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane. Zakaz realizacji obiektów blaszanych. Wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć wysokości 7 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropłociowych lub wielopłociowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 45° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 9) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwa obiektu może być sytuowana;
- - bezpośrednio na elewacji budynku, wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - - prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników;
 - - jako podświetlane kasetony;
- b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m². W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 10) Dostęp do terenu z drogi klasy zbiorczej;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 12) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu);
- 13) Na każdej działce, na której będzie realizowana zabudowa pensjonatowa lub wynajem pokoi realizacja dodatkowo nie mniej niż 4 miejsca postojowych, a w noworealizowanych obiektach 1-no miejsce postojowe na 1 apartament lub pokój na wynajem. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie pensjonatowej oraz zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z wynajmem pokoi wlicza się miejsca w garażu.
2. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 3.U/M – pow. 0,36 ha, 4.U/M – pow. 0,17 ha i 5.U/M – pow. 0,38 ha, 6.U/M – pow. 0,14 ha, 7.U/M – pow. 0,15 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi i mieszkalnictwo realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania w budynkach usługowych;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleni urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, gastronomii, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, usługi związane z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka) i odnową biologiczną, biura oraz drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze;
 - 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu inwestycji dla terenów przeznaczonych pod usługi oraz 30% pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
 - 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu inwestycji dla terenów przeznaczonych pod usługi oraz 50% pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;

- 6) Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
- a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, na następujących zasadach:
- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej w tym realizowanej w granicach działki;
 - b) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m, za wyjątkiem istniejących obiektów, w których należy utrzymać istniejącą wysokość;
 - c) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - d) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 13 metrów;
 - e) realizacja nowych budynków o jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwóch kondygnacjach w dachu;
 - f) realizacja dachów jako dwuspadowych za wyjątkiem budynków zabudowy willowej z okresu moder-nizmu międzywojennego, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 450 – 540. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego dachów płaskich. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - g) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt f) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - h) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - i) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - j) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - k) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane. Zakaz realizacji obiektów blaszanych. Wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć wysokości 7 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 450 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

9) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana;

- bezpośrednio na elewacji budynku, wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m;
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników;
- jako podświetlane kasetony;

b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m². W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;

10) Dostęp do terenu z drogi klasy lokalnej i zbiorczej;

11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

12) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1-no miejsce w garażu);

3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1.U – pow. 0,10 ha, 2.U – pow. 0,40 ha, 3.U – pow. 0,24 ha, 5.U – pow. 0,42 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, gastronomi, edukacji, kultury, administracji, usługi związane z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka), biura oraz drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:

- a) w terenach 1.U i 2.U - 40% pow. terenu inwestycji;
- b) w terenach 3.U i 5.U - 60% pow. terenu inwestycji;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż:

- a) w terenach 1.U i 2.U - 30% powierzchni terenu inwestycji;
- b) w terenach 3.U i 5.U - 15% powierzchni terenu inwestycji

6) Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;

b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;

7) Realizacja nowych budynków oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;

b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 13 metrów, za wyjątkiem terenu 2.U, gdzie dopuszcza się wysokość w głównej kalenicy do 18,5 m;

c) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 350 – 540. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych, a w terenie 2.U dachów płaskich. Zakaz realizacji dachów namiotowych;

- d) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt c) rozwiązania połączeń dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
- e) zakaz przesuwania głównych połączeń dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połączeń dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połączenia i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połączenia oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitywych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połączenia dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połączenia dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połączeń dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwa obiektu może być sytuowana;
- bezpośrednio na elewacji budynku, wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników;
 - jako podświetlane kasetony;
- b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m². W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 9) Dostęp do terenu z drogi klasy zbiorczej i dojazdowej oraz poprzez ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację podziemnych parkingów.
4. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 4.U – pow. 0,66 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – komunikacja i usługi komercyjne;
 - 2) Tymczasowe przeznaczenie terenu – usługi komunikacji, do czasu realizacji nowego dworca komunikacyjnego;
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzone, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% pow. terenu inwestycji;
 - 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu inwestycji;
 - 6) Realizacja nowych budynków, na następujących zasadach:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości w najwyższym punkcie konstrukcji dachowej 18 metrów;
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połączeń dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;

- c) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - d) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
- 7) Dostęp do terenów z dróg klasy zbiorczej;
- 8) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów.

5. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1.Uh – pow. 0,57 ha, 2.Uh – pow. 0,58 ha, 3.Uh – pow. 1,14 ha, 4.Uh – pow. 0,57 ha, 5.Uh – pow. 0,32 ha, 6.Uh – pow. 0,23 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi hotelarskie;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleni urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż: usługi hotelarskie, w tym pensjonaty i ośrodki wypoczynkowe, gastronomiczne, usługi związane z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka) i odnową biologiczną, biura;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć
 - a) w terenach 1.Uh, 4.Uh, 5.Uh i 6.Uh - 50% pow. terenu inwestycji;
 - b) w terenach 2.Uh - 40% pow. terenu inwestycji;
 - c) w terenach 3.Uh - 20% pow. terenu inwestycji;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) w terenach 1.Uh, 4.Uh, 5.Uh i 6.Uh - 30% pow. terenu inwestycji;
 - b) w terenach 2.Uh - 40% pow. terenu inwestycji;
 - c) w terenach 3.Uh - 60% pow. terenu inwestycji;
- 6) Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrazowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Odbudowa lub rozbudowa istniejących budynków, na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy budynków, za wyjątkiem nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu;
 - b) przy nadbudowie budynków realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - c) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - d) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;

- e) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwa obiektu może być sytuowana;
 - bezpośrednio na elewacji budynku, wykonana z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - jako podświetlane kasetony;
 - b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku a ich powierzchnia nie może być większa niż 1,5 m²;
- 9) Dostęp do terenu z dróg klasy zbiorczej i dojazdowej oraz poprzez ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne), oznaczone symbolami: 1.UPo – pow. 0,41 ha, 2.UPo – pow. 0,40 ha, 3.UPo – pow. 1,02 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
- 2) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi oświaty;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – zieleń urządzona i urządzenia sportowe, place zabaw, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 4) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;
- 5) Dopuszcza się zmianę użytkowania budynków, dla lokalizacji innych niż istniejące usług realizujących cele publiczne;
- 6) Odbudowa, rozbudowa lub przebudowa istniejących budynków, na następujących zasadach:
 - a) zakaz zwiększania wysokości istniejących budynków;
 - b) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - c) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - d) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - e) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) W terenie oznaczonym symbolem 3.UPo dopuszcza się realizację hali sportowej realizowanej jako wolnostojąca lub dobudowana do istniejących budynków. Wysokość budynku nie może przekroczyć w najwyższym punkcie konstrukcji dachowej 15 metrów;
- 8) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji budynku;
- 9) Uwzględnienie nie mniej niż 40% powierzchni terenów biologicznie czynnych, w tym kompozycji zieleni urządzonej z zastosowaniem gatunków roślin zimozielonych.

- 10) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy dojazdowej;
- 11) Realizacja nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych. W terenie oznaczonym symbolem 3.UPo dopuszcza się realizację wielopoziomowego parkingu podziemnego;

2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 6.UP – pow. 0,40 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi związane z bezpieczeństwem publicznym;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – składy i magazyny, garaże, miejsca postojowe, zieleń urządzone, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;
- 4) Zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu;
- 5) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących obiektów, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 450 – 540, za wyjątkiem budynków wpisanych do rejestru zabytków o mniejszym niż 450 kącie nachylenia połaci. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropłaciowych lub wielopłaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - b) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituwych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - c) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - d) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - e) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa wyłącznie na elewacjach budynków;
- 7) Dostęp do terenu z drogi klasy zbiorczej;
- 8) Realizacja miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb - min. 20 mp/1000 m² pow. użytkowej.

3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 4.UP – pow. 0,29 ha i 5.UP – pow. 0,60 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi publiczne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzone, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;
- 4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu;
- 5) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących obiektów, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) zakaz nadbudowy istniejących budynków;
 - b) rozbudowa nie może przekroczyć 5% istniejącej powierzchni zabudowy;
 - c) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;

- d) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa wyłącznie na elewacjach budynków;
- 7) Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej;
- 8) Realizacja miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb - min. 20 mp/1000 m² pow. użytkowej.

Rozdział 5.

ROZDZIAŁ V - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§ 10. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG I PARKINGÓW

1. Tereny komunikacji – droga publiczna, oznaczona symbolem KDG/1.KDL – pow. 1,14 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ulicy klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, dostosowanej do istniejącej zabudowy 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 realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) Dopuszcza się obniżenie klasy drogi z KDG na KDL o szerokości w liniach rozgraniczających do 15, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta.

2. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczone symbolem 1.KDZ – pow. 1,00 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ulicy klasy zbiorczej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej jednak niż 15 metrów i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości 7 m,
 - b) chodniki,
 - c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczone symbolem 2.KDZ – pow. 0,44 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ulicy klasy zbiorczej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniejszej jednak niż 15 metrów i jej elementów, 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 realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczone symbolem 3.KDZ – pow. 0,80 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających 30 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7 m,
 - b) chodniki,
 - c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, oznaczone symbolem 2.KDL – pow. 1,69 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ulicy klasy lokalnej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniejszej niż 12 metrów i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości 6 m,
 - b) chodniki,
 - c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1.KDD – pow. 0,30 ha, 2.KDD – pow. 0,07 ha. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości 5 m,
 - b) chodniki,
 - c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: 3.KDD – pow. 0,49 ha. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej niż 6 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
 - b) chodniki,
 - c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: 4.KDD – pow. 0,02 ha. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
 - b) chodniki,

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

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Tereny komunikacji oznaczone symbolem 1.KS– pow. 0,09 ha. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – parkingi, place postojowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, dojścia i ciągi piesze;
- 3) Zakaz realizacji budynków;
- 4) Zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, za wyjątkiem znaków informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej;
- 5) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogi publiczne.

10. Tereny komunikacji oznaczone symbolem 2.KS– pow. 0,05 ha. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – parkingi, place postojowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, dojścia i ciągi piesze;
- 3) Zakaz realizacji budynków;
- 4) Zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, za wyjątkiem znaków informacyjnych;
- 5) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogę publiczną.

11. Tereny komunikacji oznaczone symbolem 3.KS– pow. 0,10 ha. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – parkingi, place postojowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, dojścia i ciągi piesze;
- 3) Zakaz realizacji budynków;
- 4) Zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, za wyjątkiem znaków informacyjnych;

Rozdział 6.

ROZDZIAŁ VI - PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

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

1. 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami U/M, MN/Uh, U i Uh;
2. 20% dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN;
3. 5% dla terenów pozostałych.

§ 12. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

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

§ 14. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zakopane.

Przewodniczący Rady

Wawrzyniec Bystrzycki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIX/949/2010
Rady Miasta Zakopane
z dnia 9 września 2010 r.

rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA ZAKOPANE o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie „Śródmieście - Wchód”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

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

1. Do realizacji w latach 2012 – 2013 r. przewidziano budowę nowego parkingu 3.KS (własność: Gmina Miasto Zakopane) przy szkole (Gimnazjum nr 1);

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

3. Realizacja w okresie 2012 – 2013 i latach następnych, pozostałych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i ujętych w planie, nie wymaga zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.

4. Wydatki na ww. zadanie będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł, w przybliżonej wysokości 291.000,00 zł, w tym:

- 287.000,00 zł budowa parkingu w roku 2013.

- 4.000,00 zł przygotowanie inwestycji (dokumentacja projektowa) w roku 2012:

5. Prognozowaną wysokość kosztów określono bez uwzględnienia zamian wartości nakładów inwestycyjnych w czasie, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego „Śródmieście - Wschód”, sporządzonej w grudniu 2009 r.

6. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi. Wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

II. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe częściowo pochodzą z budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych. Środki unijne pochodzą z funduszy strukturalnych.

2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.

III. Sposób realizacji i zasady finansowania w/w inwestycji winny być uwzględnione w Wieloletnim planie finansowym i Wieloletnim programie inwestycyjnym.

IV. Zmiany ustalonych w pkt. I i II, sposobów realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w planie „Śródmieście - Wschód” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dokonane zgodnie z przepisami o finansach publicznych, nie wymagają zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady

Wawrzyniec Bystrzycki

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA W ZAKOPANEM, O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
NIEUWZGLENIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ŚRÓDMIEŚCIE - WSCHÓD”**

Uwaga: nr uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do wyłożonych w dniach od w dniach od 4 czerwca 2010 r. do 6 lipca 2010 r. do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ŚRÓDMIEŚCIE - WSCHÓD”.

Uwaga nr 1 i 2 dotycząca:

1. Zmiany definicji usług komercyjnych polegającej na wykreśleniu z definicji obecnej słów „z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²” oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”;

2. Zmiany zapisów dla terenów oznaczonych symbolem 4.U dotyczących: - dodanie do pkt.6, ppkt b) dotyczącego dostosowania architektury obiektów do lokalnych tradycji budowlanych, na początku zdania słowa „zaleca się”;

- dodanie do pkt.6, ppkt b) dotyczącego dostosowania architektury obiektów do lokalnych tradycji budowlanych, na początku zdania słowa „zaleca się”;
- dodanie do pkt.2 dotyczącego tymczasowego przeznaczenia terenów, na początku zdania słów „zaleca się”;
- zmiany pkt.8, dotyczącego miejsc postojowych, z ustalonych w projekcie planu 2 miejsc na 100 m² na 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej obiektów.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmiany definicji usług komercyjnych. Proponowana w treści uwagi zmiana, pozwala na lokalizację w terenach usług komercyjnych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, których lokalizacja zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwa, jeżeli w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone obszary dla ich lokalizacji. W obowiązującym studium nie wyznaczono obszarów dla lokalizacji takich obiektów, w związku z powyższym proponowana zmiana ustaleń powodowałaby niezgodność ustaleń planu z ustaleniami studium oraz uniemożliwiłaby uchwalenie takiego planu przez Radę Miasta. Uwzględniono natomiast uwagę dotyczącą ww. definicji usług w części dotyczącej „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy „Prawo ochrony środowiska” oraz ustawy „O udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz raportach o oddziaływaniu na środowisko” przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko obejmują przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym w treści definicji ustalenie o brzmieniu: „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko” zastąpiono ustaleniem o brzmieniu: „przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”.

Uwagi dotyczącej zmiany zapisów dla terenów oznaczonych symbolem 4. U poprzez dodanie do pkt.2 dotyczącego tymczasowego przeznaczenia terenów oraz pkt.6, ppkt b) dotyczącego dostosowania architektury obiektów do lokalnych tradycji budowlanych, na początku zdania słowa „zaleca się” uwzględniono, usuwając cały ww. zapis z ustaleń planu.

Uwagi dotyczącej zmiany zapisu pkt.8, dla terenów oznaczonych symbolem 4.U, dotyczącego miejsc postojowych, z ustalonych w projekcie planu 2 miejsc na 100 m² na 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów nie uwzględniono. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem 4.U są usługi komercyjne, które wymagają odpowiedniej ilości miejsc postojowych. Teren oznaczony symbolem 4.U, zlokalizowany jest w centrum miasta i obejmuje teren istniejącego dworca autobusowego oraz bezpośrednie sąsiedztwo dworca kolejowego. W związku z powyższym oraz zapisaną w obowiązującym studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego polityką w zakresie parkingów, ograniczenie miejsc postojowych, realizowanych w parkingu podziemnym jest sprzeczne z interesami miasta.

Uwaga nr 3 dotycząca:

- zbyt dużej palety barw elewacji i dachów;
- braku zapisu planu dotyczącego powołania plastyka miejskiego, który opiniowałby sprawy dot. informacji wizualnej;
- opracowania w trybie pilnym kompleksowego studium komunikacyjnego dla Zakopanego i okolic;
- braku wyszczególnionych i pokazanych na rysunku planu budynków stylowych i historycznych bądź nieściśłości na mapie lub w tekście planu.

Uwagi dotyczące zbyt dużej palety barw i elewacji i pokryć połaci dachowych nie uwzględniono. Zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, jak również połaci dachowych były przedmiotem dyskusji na posiedzeniu miejskiej Komisji Architektury i Urbanistyki i uzyskały akceptację ww. Ograniczenie kolorystyki elewacji do odcieni kolorów jasnych, bieli i beżu, eliminują bowiem np. możliwość realizacji budynków drewnianych. Ponadto zapisy takie mogą w przyszłości rodzić wiele wątpliwości interpretacyjnych, które utrudniać będą zarówno pracę organu wydającego pozwolenia na budowę jak również pracę projektantów. Zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej obowiązującymi również w konstruowaniu uchwały w sprawie planu miejscowego, uchwała ta jako akt prawny winna być pozbawiona zapisów niejasnych, mogących budzić trudności interpretacyjne.

Uwaga w części dotyczącej powołania plastyka miejskiego, który opiniowałby sprawy dot. informacji wizualnej, jest bezzasadna ponieważ nie dotyczy spraw regulowanych ustaleniami planu miejscowego.

Uwaga w części dotyczącej opracowania w trybie pilnym kompleksowego studium komunikacyjnego dla Zakopanego i okolic, jest bezzasadna, ponieważ nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego.

Uwaga w części dotyczącej braku wyszczególnionych i pokazanych na rysunku planu budynków stylowych i historycznych bądź nieściśłości na mapie lub w tekście planu, jest bezzasadna ponieważ wymieniony w treści uwagi budynek przy ul. Nowotarskiej 9 znajduje się na obszarze planu „Szkołna-Kamieniec- Szpitalna”.

Przewodniczący Rady

Wawrzyniec Bystrzycki