

BURMISTRZ MIASTA ZAKOPANE

**MIEJSCOWY
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZAKOPIANKA**

PROJEKT UCHWAŁY RADY MIASTA W ZAKOPANEM
(do 3 wyłożenia do wglądu publicznego)

NOWY SĄCZ – marzec 2015 r.

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO
projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO – ZAKOPIANKA

Generalny projektant:

mgr inż. arch. **Maria Modzelewska** – KT - 012

Z-ca generalnego projektanta:

mgr inż. arch. **Katarzyna Salabura** – KT - 157

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. **Kamila Małecka** – projekt planu i prognoza skutków finansowych

mgr inż. **Małgorzata Gołaszewska** – prognoza oddziaływania na środowisko;

mgr **Urszula Storch** – prognoza skutków finansowych

Opracowania graficzne:

mgr inż. arch. **Kamila Małecka.**

**Uchwała Nr/2015
Rady Miasta Zakopane
z dnia,**

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ZAKOPIANKA".

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Miasta Zakopane uchwala, co następuje:

§ 1. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ZAKOPIANKA zwany dalej planem, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ZAKOPIANKA, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane, przyjętego Uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta w Zakopanem dnia 15 grudnia 1999 roku.
2. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. PLAN ZAKOPIANKA obejmuje tereny zlokalizowane w północno-zachodniej części miasta Zakopane o powierzchni 33,99 ha.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - ZAKOPIANKA, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załącznika Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załączniki do Uchwały stanowią:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie 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

Ileokroć 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 nastawione na zysk, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) usługi publiczne realizowane jako inwestycje celu publicznego.
- 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 całodzielne wyżywienie.
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część) wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego związanymi bezpośrednio z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym realizowanym w ramach przeznaczenia podstawowego - 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 realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć 40% określonych w ustaleniach szczegółowych powierzchni przeznaczanej do zabudowy na terenie inwestycji. Ograniczenie to nie dotyczy istniejącego zainwestowania.
- 9) 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.
- 10) całkowitej wysokości budynku - należy przez to rozumieć ustaloną w metrach odległość od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku lub najwyższego elementu konstrukcji dachowej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę masztów, dźwigów i innych pomieszczeń technicznych. Poprzez średni poziom terenu - należy rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku.
- 11) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (liczony dla kondygnacji nadziemnych) do powierzchni działki budowlanej.
- 12) odbudowie - należy przez to rozumieć budowę związaną z odtworzeniem istniejącego obiektu budowlanego, polegającą na zachowaniu jego pierwotnych gabarytów, tj. wysokości, szerokości i długości z ich tolerancją do 10%.
- 13) przebudowie konserwatorskiej - należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, 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.
- 14) odbudowie konserwatorskiej – należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na odtworzeniu formy architektonicznej budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, nie nadającego się do remontu ze względu na udokumentowany zły stan techniczny, uwzględniające nawiązanie do pierwotnej bryły i gabarytów w zakresie uzgodnionym z WKZ.
- 15) otwarciach dachowych - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub lukarny, facjatki, „jaskółki”, „kapliczki”, otwarcia pulpitemowe.
- 16) 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.
- 17) ciągach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej.
- 18) 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.
- 19) RZGW - należy przez to rozumieć Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej.
- 20) 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.

- 21) nowo wydzielonej działce - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po uprawomocnieniu się planu. W świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie ciągów komunikacyjnych nie stanowi wydzielenia nowej działki.

ROZDZIAŁ 2

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 i terenie górniczym „Zakopane” dla złoża wód termalnych - zachodnia część obszaru opracowania;
- 2) Obszarze i terenie górniczym „Poronin” dla złoża wód termalnych – północno – wschodnia część obszaru opracowania.

2. Dopuszcza się przebudowę konserwatorską lub odbudowę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, przy czym skreślenie obiektu z gminnej ewidencji zabytków oraz wpis nowych obiektów do gminnej ewidencji zabytków lub rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wymaga zmiany ustaleń planu.

3. Obowiązuje ochrona wymienionych poniżej i pokazanych na rysunku planu, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu oraz przepisach odrębnych:

- Bachledy 33, zagroda, drewn., ok. 1935;
- Kasprowicza J. 2, budynek mieszkalno-usługowy, drewn., ok. 1890 (1780?);
- Kasprowicza J. 12, budynek mieszkalny, drewn., ok. 1920;
- Kasprowicza J. 14, budynek mieszkalny, drewn., ok. 1920;
- Kasprowicza J. 18, budynek mieszkalny, drewn., ok. 1935;
- Kasprowicza J. 29, zagroda, drewn., ok. 1920;
- Kasprowicza J. 29a, budynek mieszkalny, drewn., 1939;
- Kasprowicza J. 29c, chałupa w zagrodzie, 1908 r.;
- Kasprowicza J. 29d, budynek mieszkalny, drewn., 2 ćw. XX w.;
- Kasprowicza J. 32, chałupa Chyca Olesiaka w zagrodzie, drewn., ok. 1905;
- Kasprowicza J. 33, budynek mieszkalny, drewn., ok. 1930;
- Kasprowicza J. 35a, budynek mieszkalny, drewn., 1935;
- Kasprowicza J. 37, zagroda jednobudynkowa, drewn., ok. 1945;
- Kasprowicza J. 37a, zagroda jednobudynkowa, drewn., 1945;
- Kasprowicza J. 41, budynek mieszkalny, drewn., ok. 1938;
- Kasprowicza J. 41a, budynek mieszkalny, drewn., ok. 1920;
- Kasprowicza J. 41b, budynek mieszkalny, drewn., ok. 1930;
- Kasprowicza J. 43, budynek mieszkalny w zagrodzie, drewn., ok. 1920;
- Kasprowicza J. 47, chałupa, drewn., ok. 1910;
- Stroma 20, budynek mieszkalny, drewn., ok. 1952;
- Spyrkówka 6, zagroda, drewn., 2 poł. XIX w.;
- Ustup 6a, zagroda, drewn., 2 ćw. XX w.

4. 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.

5. Obowiązek realizacji nowych budynków i rozbudowy 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.

6. Obowiązek lokalizacji wszystkich obiektów w sposób maksymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczający prowadzenie robót ziemnych, a także zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności.

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, billboardy, maszty), reklam świetlnych ledowych, za wyjątkiem związanych z informacją turystyczną oraz funkcjonowaniem komunikacji miejskiej;
- 2) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych w terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem znaków wymienionych w przepisach o znakach i sygnałach oraz znakach informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej i innych obiektów usługowych wg wzoru ustalonego przez Zarządę Drogi. Zakaz nie dotyczy tablic, banerów informacyjnych i reklamowych oraz wolnostojących elementów reklamowych (pylony, totemy, maszty), lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg a związanych z okresowymi, okazjonalnymi imprezami masowymi, w tym sportowymi i rekreacyjnymi, kulturalnymi realizowanymi na podstawie zezwolenia Burmistrza Miasta. W zezwoleniu Burmistrz określa zasady zagospodarowania przestrzeni objętej imprezą, wraz z zasadami realizacji informacji wizualnej, zgodnie z realizowaną przez Burmistrza strategią identyfikacji wizualnej miasta;
- 3) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych we wszystkich terenach nie przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami: ZI/RZ i 1.RZ za wyjątkiem tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz tablic sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych, kulturalnych 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 - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) MN i M/U - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) U/M - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe.

11. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych i ich prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg, dojazdów, zjazdów, szlaków pieszych i rowerowych oraz przepustów. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków 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 planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

16. W wypadku wdrożenia procedury scalania działek w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, obowiązek przestrzegania zasad określonych w ustaleniach ust. 17 i ustaleń szczegółowych niniejszego planu dla wydzielonych terenów.

17. 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 przy czym szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 4,5 metra;
- 2) W terenach oznaczonych symbolami M/U i U/M dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4, obowiązuje:
 - a) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej;
 - b) powierzchnia nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) Obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających drogi publiczne z tolerancją do 25° w obie strony, lub w dostosowaniu do istniejącego przebiegu linii podziałów terenu na działki;
- 4) Dopuszcza się zmniejszenie wielkości działek określonych w pkt 2 jedynie w wypadku, gdy w wyniku podziału danej działki, do osiągnięcia min. powierzchni, brakuje nie więcej niż 10% powierzchni;
- 5) Dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojść.

18. W pozostałych terenach oznaczonych symbolami: ZI/RZ i RZ obowiązują zasady i warunki podziału nieruchomości, jak dla terenów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

19. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego Q_{1%} 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, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. 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, w terenach zainwestowanych, w terenach zieleni i wód oraz terenach rolnych, 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;
- 2) Przy rozbudowie istniejącej sieci oraz budowie nowych sieci obowiązuje realizacja hydrantów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) Obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem, na komunalną oczyszczalnię ścieków w Zakopanem, siecią kanalizacji sanitarnej, połączoną z istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną głównie w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) Obowiązuje budowa, przebudowa, odbudowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- 3) Obowiązuje budowa rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz ich oczyszczanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami ropopochodnych;
- 6) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez budowę nowych sieci, w tym połączonych z istniejącą siecią lub poprzez rowy odwadniające do cieków wodnych oraz do gruntu.

5. 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) Obowiązek unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych poza terenem planu;
- 3) Obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych.

6. 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.

7. 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.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć lub siecią średniego napięcia;
- 2) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w zależności od potrzeb;
- 3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych (kable ziemne oraz napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia), w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych na zasadach określonych przez zarządzającego siecią. Obowiązuje kablowanie sieci energetycznych niskich napięć, z dopuszczeniem w wypadku braku technicznych możliwości, ich realizację jako napowietrznych;
- 4) Realizacja nowych sieci 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. Obowiązuje realizacja nowych sieci energetycznych niskich napięć w wykonaniu kablowym ziemnym.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:

- 1) Obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;
- 2) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb, istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych.

10. W zakresie komunikacji:

- 1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb, istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz dojazdów, a także realizację nowych dróg wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach określonych przez właściwego zarządcę drogi;
- 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 oraz ciągów komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo - jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 3 Ustalenia planu dla terenów przyrodniczych

§ 6. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki, ciekі wodne) wraz ze strefami ekologicznymi, oznaczone symbolami **WS/ZI – pow. 1,65 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Korekty rzeczywistego przebiegu potoków wynikają ze zmian wywołanych zwiększonymi przepływami wód;
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem;
 - a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym mostów i kładek dla realizacji dróg, ciągów pieszych i szlaków rowerowych,
 - 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).

2. Tereny zieleni oznaczone symbolem **1.ZI/RZ – pow. 0,15 ha, 2.ZI/RZ – pow. 0,02 ha, 3.ZI/RZ – pow. 0,18 ha, 4.ZI/RZ – pow. 0,04 ha, 5.ZI/RZ – pow. 0,45 ha, 6.ZI/RZ – pow. 0,12 ha, 7.ZI/RZ – pow. 0,54 ha, 8.ZI/RZ – pow. 1,31 ha, 9.ZI/RZ – pow. 0,38 ha, 10.ZI/RZ – pow. 0,76 ha, 11.ZI/RZ – pow. 0,09 ha, 12.ZI/RZ – pow. 0,04 ha, 13.ZI/RZ – pow. 0,10 ha, 14.ZI/RZ – pow. 0,10 ha, 15.ZI/RZ – pow. 0,10 ha, 16.ZI/RZ – pow. 0,97 ha, 17.ZI/RZ – pow. 0,05 ha, 18.ZI/RZ – pow. 0,07 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz tereny zieleni nieurządzonej – łąki, zadrzewienia, zakrzaczenia;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację zieleni urządzonej, w tym ogrodów przydomowych;
- 3) Zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym mostów i kładek dla realizacji dróg, ciągów pieszych i szlaków rowerowych.

§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

Tereny rolne oznaczone symbolem **1.RZ – pow. 1,86 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 4) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;
- 5) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej;
- 6) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących pokazanych na rysunku planu budynków oraz rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej istniejących pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in.: wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, z zakazem zmiany ich przeznaczenia, przy zachowaniu następujących zasad:
 - c) zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m²,
 - d) zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków, podlegających rozbudowie, za wyjątkiem rozbudowy z jednoczesną nadbudową związaną ze zmianą konstrukcji dachowej budynku. W wypadku rozbudowy z jednoczesną nadbudową związaną ze zmianą konstrukcji dachowej budynku jego całkowita wysokość nie może się zwiększyć o więcej niż 1 metr;
 - e) w wypadku rozbudowy z jednoczesną nadbudową związaną ze zmianą konstrukcji dachowej, stosowanie dachów dwuspadowych oraz wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych

połaci pomiędzy 45° – 54° . 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 za wyjątkiem otwarć pulpitowych których szerokość nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy,

- f) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
- g) 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 oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw,
- h) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz w kolorze naturalnego gontu i imitującej drewniany gont,
- i) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych za wyjątkiem elewacji lub ich części wykonanych z drewna.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych

§ 8. USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem: **1.MW – pow. 0,73 ha, 2.MW – pow. 0,20 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w tym komunalne realizowane na istniejących działkach budowlanych;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi w parterach budynków, miejsca postojowe i garaże, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Zakaz lokalizacji nowych budynków w terenie 2.MW ;
- 4) Uporządkowanie terenu poprzez zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną;
- 5) Zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachów o nie więcej niż jeden metr. Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących budynków 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;
 - c) w wypadku nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachów, stosowanie dachów dwuspadowych oraz wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45° . 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 za wyjątkiem otwarć pulpitowych których szerokość nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy.
- 6) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w terenie 1.MW, na zasadach:
 - a) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej potoku Cicha Woda,
 - b) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,
 - c) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m,
 - d) stosowanie dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45° . Dopuszcza się dachy dwuspadowe z przyczółkami oraz wielopołaciowe. 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. 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 za wyjątkiem otwarć pulpitowych których szerokość nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej.

- Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy,
- 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). Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych za wyjątkiem elewacji lub ich części wykonanych z drewna;
- 7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
 - 8) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,5;
 - 9) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 2,5;
 - 10) Dopuszcza się na poziomie parteru przy wejściu do budynków lokalizację reklam i tablic informacyjnych przy czym powierzchnia jednej tablicy lub reklamy nie może być większa niż 0,5 m². Obowiązuje lokalizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
 - 11) Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
 - 12) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i ciągów pieszo – jezdnych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu wewnętrzne ciągi komunikacyjne.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1.MN – pow. 0,65 ha, 2.MN – pow. 0,26 ha, 3.MN – pow. 0,42, ha, 4.MN – pow. 0,26 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
 - b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkaniowych jednorodzinnych usługi komercyjne,
 - b) drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze,
 - c) zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury,
 - d) obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- 3) Na terenach oznaczonych symbolami: 1.MN i 2.MN realizacja obiektów na działkach o powierzchni liczonej wspólnie z działkami wyznaczonymi w bezpośrednio sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym,;
- 4) Powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni budowlanej nie może przekroczyć 0,5, a w terenach oznaczonych symbolem 3.MN i 4.MN nie może przekroczyć 0,3;
- 5) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym 0,8;
- 6) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MN i 4.MN na nie mniej niż 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) W terenach oznaczonych symbolami 3.MN i 4.MN obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości mniejszej niż 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej potoku Cicha Woda;
- 8) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (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 sidingu z tworzyw sztucznych;
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych za wyjątkiem elewacji lub ich części wykonanych z drewna;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 9) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usług komercyjnych i drobnej wytwórczości oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejących na następujących zasadach:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, w tym bliźniaczej. W wypadku zabudowy zwartej, w tym bliźniaczej dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działek,
 - b) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1500 m³, a budynku realizującego usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych do 2500 m³,

- c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m, za wyjątkiem istniejących wyższych niż 5 m, w których należy utrzymać istniejącą wysokość,
 - d) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm,
 - e) całkowita wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usług komercyjnych i drobnej wytwórczości nie może przekroczyć 11 m, a budynków realizujących usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych 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) stosowanie dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54° . Dopuszcza się dachy dwuspadowe z przyczółkami oraz wielopołaciowe. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
 - h) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. g) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - i) 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. 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 za wyjątkiem otwarć pulpitowych których szerokość nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy,
 - 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 otoczek) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,
 - k) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz w kolorze naturalnego gontu i imitującej drewniany gont,
 - l) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych za wyjątkiem elewacji lub ich części wykonanych z drewna;
- 10) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 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 54° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. 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;
- 11) 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 $0,5 \text{ m}^2$. W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 12) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 13) Istniejące zjazdy indywidualne z KDGP mogą być wykorzystywane dla obsługi zabudowy mieszkaniowej. W przypadku lokalizacji usług przebudowa zjazdu indywidualnego na publiczny na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Na każdej działce, na której realizowane będą usługi - wynajem pokoi realizacja nie mniej niż 4 miejsca postojowe. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami: **1.M/U – pow. 0,46 ha, 2.M/U – pow. 2,22 ha, 3.M/U - pow. 1,19 ha, 4.M/U - pow. 0,49 ha, 5.M/U - pow. 1,65 ha, 6.M/U – pow. 0,50 ha, 7.M/U - pow. 0,46 ha, 8.M/U – pow. 0,15 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo realizowane na istniejących działkach jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania w budynkach usługowych oraz usługi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenie podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, w tym komunikacja;
- 3) Na terenach oznaczonych symbolami: 6.M/U i 8.M/U realizacja obiektów na działkach o powierzchni liczony wspólnie z działkami wyznaczonymi w bezpośrednio sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym;
- 4) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomiczne, handlu, ochrony zdrowia, edukacji, banki, biura oraz drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze;
- 5) Powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,5, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 6.M/U i 8.M/U w których na działkach na których lokalizowane będą usługi powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,7;
- 6) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 1,5.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie dotyczy przebudowy i odbudowy budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych, na których ww. wskaźnik jest już przekroczony. W ww. wypadku obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej intensywności zabudowy;
- 8) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej 30% za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 6.M/U i 8.M/U w których na działkach na których lokalizowane będą usługi obowiązuje zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 10%;
- 9) Przebudowa i odbudowa 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 otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych za wyjątkiem elewacji lub ich części wykonanych z drewna,
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 10) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i drobnej wytwórczości oraz 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 budynków, w których okap usytuowany jest powyżej 5 m. W istniejących budynkach w których okap usytuowany jest powyżej 5 m należy utrzymać istniejącą jego wysokość,
 - c) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm,
 - d) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 13 metrów,
 - e) stosowanie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się dachy dwuspadowe z przyczółkami oraz wielopołaciowe. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
 - f) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. e rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - g) zakaz 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. 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 za wyjątkiem otwarć

- pulpitowych których szerokość nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy,
- h) 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,
 - i) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
 - j) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych za wyjątkiem elewacji lub ich części wykonanych z drewna;
- 11) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do istniejących obiektów. Zakaz realizacji obiektów blaszanych. Całkowita wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 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 54° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. 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;
- 12) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwa obiektu może być sytuowana:
 - bezpośrednio na elewacji budynku jako 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 $0,5 \text{ m}^2$. W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 13) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg klasy lokalnej, dojazdowej i wewnętrznej oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;
- 14) Istniejące zjazdy indywidualne z KDGP mogą być wykorzystywane dla obsługi zabudowy mieszkaniowej. W przypadku lokalizacji usług przebudowa zjazdu indywidualnego na publiczny na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych i przy uwzględnieniu zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w wypadku realizacji mieszkań w budynkach usługowych;
- 16) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu lub parkingu podziemnym.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej oznaczone symbolem **1.U/M – pow. 1,65 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) usługi,
 - b) mieszkalnictwo realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania w budynkach usługowych.
- 2) Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenie podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, w tym komunikacja;
- 4) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomiczne, handlu, ochrony zdrowia, edukacji, banki, biura oraz drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze;
- 5) Powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,5;
- 6) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 1,5.

- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie dotyczy przebudowy i odbudowy budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych, na których ww. wskaźnik jest już przekroczony. W ww. wypadku obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej intensywności zabudowy;
- 8) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 9) Zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości mniejszej niż 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej potoku Cicha Woda;
- 10) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na następujących zasadach:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, w tym realizowanej w granicach działki,
 - b) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m,
 - c) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm,
 - d) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 13 metrów,
 - e) stosowanie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54° . Dopuszcza się dachy dwuspadowe z przyczółkami oraz wielopołaciowe. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
 - f) 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. 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 za wyjątkiem otwarć pulpitowych których szerokość nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy,
 - g) 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,
 - h) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
 - i) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych za wyjątkiem elewacji lub ich części wykonanych z drewna;
- 11) Odbudowa, rozbudowa lub przebudowa istniejących budynków usługowych oraz realizacja nowych na następujących zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 13 metrów. Dopuszcza się zwiększenie ww. wysokości o nie więcej niż 2 metry związane wyłącznie z doświetleniem budynku na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku, z zakazem przeznaczania ww. części jako poddasza użytkowego,
 - b) stosowanie dachów dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, czarny matowy, grafitowy oraz imitującej drewniany gont. Obowiązuje zakaz stosowania dachów o kącie nachylenia poniżej 10° ,
 - c) dopuszcza się otwarcia dachowe w formie świetlików realizowanych na zasadach ustalonych w lit. a oraz w formie lukarn i okien połaciowych, 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 za wyjątkiem otwarć pulpitowych których szerokość nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy
 - d) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów.
- 12) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do istniejących obiektów. Zakaz realizacji obiektów blaszanych. Całkowita wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 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 54° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. 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

- 13) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa wyłącznie na elewacjach budynków. W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 14) Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i przy uwzględnieniu zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w wypadku realizacji mieszkań w budynkach usługowych;
- 15) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu lub parkingu podziemnym;
- 16) Dostęp do terenów z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej istniejącym zjazdem poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne wyznaczone na rysunku planu, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **1.U – pow. 0,38 ha, 2.U – pow. 0,73 ha, 2a.U – pow. 0,10 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleni urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,5;
- 4) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,5, a w terenie 2a.U nie większym niż 0,7;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Dopuszcza się odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów oraz w terenie 2a.U lokalizację nowych budynków, na zasadach:
 - a) 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;
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - c) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - d) w wypadku rozbudowy budynków rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - e) całkowita wysokość nowych budynków w terenie 2a.U nie może przekroczyć 7 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°.
- 7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na zasadach: tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana na elewacji budynku, a jej powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m², jak również realizowana jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy wjeździe na teren inwestycji, przy czym jej powierzchnia nie może być większa niż 2,0 m²;
- 8) Dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne;
- 9) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia planu dla terenów komunikacji

§ 10. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji – droga publiczna (krajowa Nr 47) klasy głównej przyspieszonej, oznaczone symbolem **KDGP – pow. 10,78 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy głównej przyspieszonej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszej niż 30 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
 - a) jedna jezdnia o szerokości 10,5 m (3 pasy ruchu),
 - b) chodniki,
 - c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

- 2) Dopuszcza się zmianę klasy drogi: z klasy głównej przyspieszonej na klasę główną;
- 3) Dopuszcza się lokalizację urządzeń ograniczających oddziaływanie na środowisko takich jak pasy zieleni izolacyjnej;
- 4) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem **KDZ – pow. 0,03 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji części ulicy klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszej niż 20 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, 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 lokalizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem **1.KDL – pow. 0,15 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji części ulicy klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszej niż 12 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, 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 lokalizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **2.KDL – pow. 0,16 ha**, **3.KDL – pow. 0,03 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji części ulic klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i ich elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, 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 lokalizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1.KDD – pow. 0,16 ha**, **2.KDD - pow. 0,01 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej 1.KDD i części ulicy 2.KDD o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m i ich elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, 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 lokalizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6. Tereny komunikacji – droga publiczna, oznaczona symbolem: **3.KDD – pow. 0,18 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach: Teren przeznaczony dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i jej elementów, takich jak:

- a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
- b) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu.

7. Tereny komunikacji oznaczone symbolami: **1.KX – pow. 0,06 ha**, **2.KX – pow. 0,19 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo – jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej niż 6 metrów;
- 2) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zieleni urządzonej, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 11. USTALENIA PLANU DLA INNYCH TERENÓW KOMUNIKACJI

1. Tereny parkingów i usług, oznaczone symbolem **KS/U – pow. 0,77 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - parkingi i usługi komercyjne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – mieszkania w budynkach usługowych, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Lokalizacja obiektów na działkach o powierzchni liczonej wspólnie z działkami wyznaczonymi w terenach parkingów i usług, wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, w terenach sąsiadujących;
- 4) Powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,3;
- 5) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,9;
- 6) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Lokalizacja nowych budynków usługowych, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, w tym w granicy działki,
 - b) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 13 metrów,
 - c) stosowanie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 54° , za wyjątkiem budynków, w których nachylenie wynika z uwarunkowań technologicznych. Dopuszcza się dachy dwuspadowe z przyczółkami, dachy wielopołaciowe oraz inne przekrycia strukturalne, dla których nie obowiązują powyższe kąty nachylenia połaci. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
 - 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. 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 za wyjątkiem otwarć pulpitowych których szerokość nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy,
 - 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,
 - f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
 - g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych za wyjątkiem elewacji lub ich części wykonanych z drewna;
- 8) Lokalizacja całodobowych stacji paliw płynnych, na następujących zasadach:
 - a) zakaz realizacji kontenerowych stacji paliw,
 - b) możliwość lokalizacji punktu tankowania gazu płynnego propan – butan,
 - c) możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych dla zaplecza socjalno – biurowego z częścią handlową i gastronomiczną, magazynu, myjni samochodowej wraz zapleczem,
 - d) w zakresie kształtowania architektury obiektów wymienionych w lit. c) obowiązują zasady jak w pkt 7 z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich,
 - e) realizacja zbiorników na paliwo jako podziemnych lub naziemnych, z monitoringiem wczesnego ostrzegania o zagrożeniu,
 - f) obowiązek realizacji szczelnych nawierzchni w rejonie dystrybucji i spustu paliw z zastosowaniem materiałów niepalnych, nienasiąkliwych i łatwo zmywalnych,
 - g) obowiązek unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych poza terenem stacji,
 - h) wyjazd i wjazd z drogi krajowej, na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- 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,
 - 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 za wyjątkiem terenów stacji paliw, w których tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy wjeździe na teren inwestycji a jej powierzchnia nie może być większa niż 2,0 m²;
- 10) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku drogi klasy dojazdowej i klasy lokalnej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu. W wypadku stacji paliw wyjazd i wjazd z drogi krajowej, na zasadach określonych przez zarządcę drogi. Zakaz wykorzystywania istniejących indywidualnych zjazdów do budynków mieszkalnych dla obsługi działek, na których lokalizowane będą usługi;
- 11) Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

ROZDZIAŁ 6

Oplaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 12. 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 MW, MN, M/U, U/M, U, KS/U;
2. 5% dla terenów pozostałych.

ROZDZIAŁ 7

Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

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

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