RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

Uchwała Nr LVI/460/2023
Rady Gminy Bukowina Tatrzańska
z dnia 5 czerwca 2023 r.

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie „Białka Środkowa" - - MPZP BIAŁKA ŚRODKOWA – IIIB.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz Uchwały Rady Gminy Bukowina Tatrzańska Nr V/54/2019 z dnia 27.03.2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie Białki Środkowej, zmienionej uchwałami nr: uchwałą Nr XVII/156/2020 z dnia 26.03.2020 r. i uchwałą Nr XXIII/188/2020 z dnia 10.09.2020 r. w sprawie zmiany ww. uchwały, stwierdzając, że przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bukowina Tatrzańska", wprowadzonego w formie ujednoliconej uchwałą Rady Gminy Bukowina Tatrzańska Nr XLII/352/2022 z dnia 25 maja 2022 r., Rada Gminy Bukowina Tatrzańska uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie „Białka Środkowa", zwany w skrócie **MPZP BIAŁKA ŚRODKOWA - IIIB.**
2. Obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem wyrażone są w postaci:
   1) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz granicy strefy ochrony sanitarnej pośredniej od cmentarza;
   2) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
   3) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
   4) zasad obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
3. Ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem części problematyki, terenów lub obiektów określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także, ze względu na brak zasadności wprowadzenia do planu niektórych ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, w planie nie ustala się:
   1) zasad ochrony zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
   4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
   6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
   7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
   8) granic terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

9) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
13) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
2) teren wód płynących oraz zieleni nieurządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **WP/ZN**;
3) teren publicznej komunikacji drogowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący część graficzną planu;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie;
6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu lub sposób jego zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, przy czym na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
   a) powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego, nie może przekraczać 45% powierzchni gruntu związanej ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego,
   b) powierzchnia użytkowa budynku w części związanej z ustalonym w planie przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 45% powierzchni użytkowej budynku o funkcji związanej z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym terenu,

   z zastrzeżeniem, że o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej, zagospodarowanie związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może stanowić samodzielnej funkcji na działce oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji zagospodarowania związanego z przeznaczeniem podstawowym, za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, których realizacja w ramach przeznaczenia uzupełniającego może nastąpić niezależnie od realizacji przeznaczenia podstawowego;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnych części projektowanych budynków, a także słupy podcieni budynków i tarasy oraz słupy konstrukcyjne wiat;
8) **kubaturze nadziemnej części projektowanego budynku** – należy przez to rozumieć kubaturę bryły projektowanego budynku znajdującą się powyżej poziomu przylegającego do niego terenu, do której:
   a) należy wliczać sumę kubatury kondygnacji nadziemnych budynku z wyłączeniem zagłębionych części kondygnacji w gruncie oraz kubatury niezagłębionych w gruncie części

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

kondygnacji podziemnych budynku, wraz z kubaturą: przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, poddaszy nieużytkowych oraz przekrytych części zewnętrznych budynku, takich jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także kubaturę balkonów i tarasów, obliczaną do wysokości balustrady,

b) nie należy wliczać kubatury: zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków i osłon oraz kominów;

9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający sumę powierzchni zabudowy budynków liczoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający sumę powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
11) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i budynki techniczne, a także budynki magazynowe związane z prowadzą działalnością usługową;
12) **innych obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty garażowe, wiaty gospodarcze, wiaty i zadaszenia gastronomiczne i handlowe oraz obiekty małej architektury;
13) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym parkingi, a także instalacje i zbiorniki na gaz płynny, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia oraz instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zjazdy, dojazdy i dojścia do obiektów i urządzeń budowlanych, instalacje oświetleniowe, ogrodzenia oraz mury oporowe;
14) **towarzyszącej infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, w tym obiekty mostowe, chodniki, ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą oraz zjazdy z dróg;
15) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
16) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 3

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.U**, w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren zabudowy usługowej;**
   2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
      a) budynków i innych obiektów usługowych z zakresu usług handlu i gastronomii,
      b) budynków i innych obiektów usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku,
      c) innej funkcji usługowej jako towarzyszącej, w budynkach, o których mowa pod lit. a) i b), z wykluczeniem prowadzenia działalności uciążliwej,
      d) towarzyszących obiektów usługowych zaplecza techniczno-sportowego,
      e) budynków pomocniczych i innych obiektów pomocniczych,
      f) infrastruktury towarzyszącej oraz zieleni;
   3) Jako przeznaczenie uzupełniające terenu ustala się:
      a) komunikację wewnętrzną,
      b) infrastrukturę techniczną;

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

4) Za zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym terenu uznaje się możliwość lokalizacji:
   a) dróg wewnętrznych,
   b) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
5) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu z dopuszczeniem rozbiórki, modernizacji, zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych oraz budowy nowych obiektów, o których mowa w pkt 2) i pkt 4), z zachowaniem poniższych ustaleń,
   b) dla projektowanych budynków obowiązują określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi krajowej (25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej) oraz od strony potoku Czerwonka i jego dopływu,
   c) od strony potoku Czerwonka oraz jego dopływu, w odległości mniejszej niż 8,0 m od górnej krawędzi brzegu cieku, obowiązuje zakaz lokalizacji innych nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
   d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący: 25 %,
   e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący: 1,0
   f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący: 0,5
   g) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 10 % powierzchni działki;
6) Ustala się następujące zasady zabudowy:
   a) dopuszcza się realizację obiektów jako wolnostojących lub w formie połączonego zespołu obiektów,
   b) wysokość projektowanej zabudowy, liczona od poziomu istniejącego terenu do głównej kalenicy dachu projektowanego budynku, nie może przekraczać:
      – w budynkach usługowych z zakresu usług handlu i gastronomii oraz turystyki i wypoczynku: 13,0 m,
      – w pozostałych budynkach usługowych, w tym zaplecza techniczno-sportowego: 10,0 m,
      – w budynkach pomocniczych: 7,5 m,
   c) maksymalna wysokość zadaszonych innych obiektów pomocniczych, liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0 m,
   d) maksymalna wysokość realizowanych w ramach infrastruktury towarzyszącej obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz obiektów infrastruktury technicznej nie będących budynkami: 12,0 m – licząc od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu do najwyższego punktu położenia łopaty, a obiektów infrastruktury technicznej nie będących budynkami: 12,0 m – licząc od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu budowli,
   e) dachy budynków usługowych z zakresu handlu i gastronomii oraz turystyki i wypoczynku należy projektować jako dwuspadowe lub dwuspadowe półszczytowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach: 49°-54°,
   f) dachy pozostałych budynków usługowych, w tym zaplecza techniczno-sportowego i administracyjnego oraz budynków zaplecza socjalnego należy projektować jako spadziste, z dopuszczeniem stosowania formy dwuspadowej, dwuspadowej z przysztychami lub dwuspadowej półszczytowej, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 47°-54°,
   g) ustalenia określone pod lit.: b), e), f), obowiązują również w przypadku realizacji w budynkach usługowych innej funkcji towarzyszącej i uzupełniającej, o której mowa w pkt 2 lit. c),
   h) dachy budynków pomocniczych należy projektować jako spadziste, z dopuszczeniem stosowania formy dwuspadowej, dwuspadowej z przysztychami lub półszczytowej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 45°-54°,
   i) ustala się obowiązek uwzględnienia zasad zabudowy wynikających z potrzeb kształtowania i ochrony krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego, określonych w § 8 uchwały.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.U**, w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren zabudowy usługowej;**
   2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

a) budynków i innych obiektów usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku,
b) budynków i innych obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii,
c) budynków i innych obiektów usługowych z zakresu usług sportu, rekreacji i gastronomii,
d) budynków i innych obiektów zaplecza techniczno-sportowego, socjalnego i administracyjnego,
e) innej funkcji usługowej jako towarzyszącej, w budynkach, o których mowa pod lit. a) do d), z wykluczeniem prowadzenia działalności uciążliwej,
f) towarzyszących budynków i innych obiektów usługowych z zakresu handlu,
g) towarzyszących budynków pomocniczych i innych obiektów pomocniczych,
h) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
i) parkingu,
j) infrastruktury towarzyszącej oraz zieleni;

3) Jako przeznaczenie uzupełniające terenu ustala się:
a) funkcję mieszkaniową,
b) komunikację wewnętrzną,
c) infrastrukturę techniczną;

4) Za zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym terenu uznaje się możliwość lokalizacji:
a) towarzyszącej funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych, o których mowa w pkt 2), lit. a) i b), w postaci wydzielenia maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego,
b) dróg wewnętrznych,
c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

5) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) dla projektowanych budynków obowiązują określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony potoku Czerwonka i jego dopływu,
b) od strony potoku Czerwonka oraz jego dopływu, w odległości mniejszej niż 8,0 m od górnej krawędzi brzegu cieku, obowiązuje zakaz lokalizacji innych nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
c) w przypadku lokalizacji budynków usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku na jednej działce budowlanej, odległość pomiędzy ścianami nadziemnych części sąsiednich budynków nie może być mniejsza od parametru odpowiadającego 2/3 wysokości sąsiedniego wyższego budynku, liczonej zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt 6 lit a), z zastrzeżeniem ustaleń zawartych pod lit. d),
d) ustalenia o których mowa pod lit. c) nie dotyczą jednokondygnacyjnych łączników komunikacyjnych realizowanych wyłącznie na poziomie drugiej kondygnacja nadziemnej budynku, przy czym dopuszcza realizację łączników komunikacyjnych łączących maksymalnie trzy budynki,
e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:
- 25% - w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
- 20% - w przypadku realizacji zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową,

f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:
- 1,1 - w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
- 0,8 - w przypadku realizacji zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową,

g) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,
h) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej:
- 25% powierzchni działki budowlanej - w przypadku realizacji zabudowy usługowej;
- 35% powierzchni działki budowlanej - w przypadku realizacji zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;

6) Ustala się następujące zasady zabudowy:
a) wysokość projektowanej zabudowy, liczona od poziomu istniejącego terenu do głównej kalenicy dachu projektowanego budynku, nie może przekraczać:
- w budynkach usługowych z zakresu turystyki i wypoczynku: 15,0 m,
- w budynkach usługowych z zakresu sportu, rekreacji i gastronomii: 12,5 m,

RADA GMINY
34-370 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

- w pozostałych budynkach usługowych, w tym zaplecza techniczno-sportowego, administracyjnego oraz o funkcji handlowej: 10,0 m,
- w budynkach zaplecza socjalnego oraz budynkach pomocniczych: 7,5 m,

b) maksymalna całkowita wysokość zadaszonych innych obiektów pomocniczych nie może przekraczać 7,0 m, licząc od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu zadaszenia,

c) maksymalna całkowita wysokość realizowanych w ramach infrastruktury towarzyszącej obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, nie może przekraczać 12,0 m, licząc od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu położenia łopaty, a obiektów infrastruktury technicznej nie będących budynkami: 12,0 m – licząc od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu budowli,

d) ustala się maksymalną kubaturę nadziemnej części projektowanych budynków:
- budynków usługowych z zakresu sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku: do 6000 m^3,
- budynków usługowych z zakresu gastronomii – do 2500 m^3,
- budynków zaplecza techniczno-sportowego, socjalnego i administracyjnego oraz towarzyszących budynków usługowych z zakresu handlu – do 1000 m^3,
- budynków pomocniczych: 300 m^3;

e) dachy budynków usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku należy projektować jako dwuspadowe, dwuspadowe z przysztychami lub półszczytowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych mieszczącym się w granicach: 48°-54°, a w przypadku budynku hotelowego - w granicach 45°-54°, przy czym na łącznikach komunikacyjnych dopuszcza się również dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 45° oraz dachy płaskie,

f) dachy pozostałych budynków usługowych, w tym zaplecza techniczno-sportowego i administracyjnego oraz budynków zaplecza socjalnego należy projektować jako spadziste, z dopuszczeniem stosowania formy dwuspadowej, dwuspadowej z przysztychami lub dwuspadowej półszczytowej, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 47°-54°,

g) ustalenia określone pod lit.: a), d), e) i f) obowiązują również w przypadku realizacji w budynkach usługowych - innej funkcji towarzyszącej i uzupełniającej, o której mowa w pkt 2 lit. e) oraz towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,

h) dachy budynków pomocniczych należy projektować jako spadziste, z dopuszczeniem stosowania formy dwuspadowej, dwuspadowej z przysztychami lub półszczytowej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 45°-54°,

i) ustala się obowiązek uwzględnienia zasad zabudowy wynikających z potrzeb kształtowania i ochrony krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego, określonych w § 8 uchwały.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.WP/ZN**, w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren wód płynących oraz zieleni nieurządzonej;**
   2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się:
      a) zachowanie przebiegu istniejących cieków wodnych,
      b) użytkowanie gruntów w miejscach nie zajętych przez wody płynące w formie zieleni nieurządzonej pełniącej rolę obudowy biologicznej cieku wodnego;
   3) Jako przeznaczenie uzupełniające terenu ustala się:
      a) infrastrukturę techniczną,
      b) komunikację wewnętrzną;
   4) Za zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym terenu uznaje się:
      a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz instalacji i przyłączy infrastruktury technicznej prowadzonych do obiektów lokalizowanych w sąsiednich terenach,
      b) zachowanie istniejącego obiektu mostowego łączącego tereny 1.U i 2.U, z możliwością jego modernizacji, przebudowy, rozbudowy i odbudowy,

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

c) lokalizację urządzeń wodnych związanych z utrzymaniem, zabezpieczeniem i regulacją cieków wodnych;

5) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, za wyjątkiem określonych w pkt 4,
   b) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych związanych z regulacją, konserwacją, utrzymaniem i zabezpieczeniem cieku.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDG,** w obrębie którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) Jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się: **teren publicznej komunikacji drogowej – droga kl. „G" - główna;**
   2) Za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się:
      a) lokalizację drogi publicznej kl. „G" – głównej,
      b) lokalizację towarzyszącej infrastruktury drogowej;
   3) Jako zagospodarowanie uzupełniające terenu ustala się infrastrukturę techniczną;
   4) Za zgodne z zagospodarowaniem uzupełniającym terenu uznaje się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi oraz instalacji i przyłączy infrastruktury technicznej;
   5) Przebieg linii rozgraniczającej teren publicznej komunikacji drogowej od terenu 1.U, ustala się w odległości 7,5 m od osi jezdni drogi krajowej.

§ 4

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W terenach oznaczonych symbolami: 1.U i 2.U, w ramach infrastruktury towarzyszącej, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z ograniczeniem mocy do 50 kW – w przypadku urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
2. Na części obszaru objętego planem ustanawia się strefę ochrony sanitarnej pośredniej, której granica przebiega w odległości 150,0 m od cmentarza, w obrębie której ustala się zakaz lokalizacji studni oraz zakaz lokalizacji budynków z funkcją mieszkalną i usługową związaną z żywieniem zbiorowym lub magazynowaniem artykułów żywności, niepodłączonych do sieci wodociągowej.

§ 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów nowo wydzielanych działek:
   1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
   2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20,0 m;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna, powinien wynosić 90° z tolerancją do 10°.
2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne.

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

§ 6

Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

Na obszarze objętym planem wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1.KDG stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

ROZDZIAŁ III
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych oraz zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na mocy Uchwały Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r., (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 22.05.2020 r., poz. 3482);
2. Na obszarze objętym planem obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowaniu terenów, określone w uchwale, o której mowa w ust. 1.
3. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych nr WT 12297 o nazwie „Białka".
4. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu i obszaru górniczego "Białka" ustanowionego Koncesją Nr 11/2010 z dnia 03.08.2010r. wydaną przez Ministra Środowiska na wydobywanie wód termalnych ujętych odwiertem Białka Tatrzańska GT-1.
5. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm oraz wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu.
7. Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi winny być skanalizowane, a wody opadowe zanieczyszczone tymi substancjami zneutralizowane i oczyszczone przed odprowadzeniem.
8. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek przestrzegania zasad określonych w Uchwale Nr XXXII/452/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 stycznia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Województwa Małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 27.01.2017r., poz. 787), zmienionej Uchwałą Nr LIX/842/22 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26.09. 2022 r. w sprawie zmiany ww. uchwały (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2022 r., poz. 6497).

§ 8

Zasady kształtowania i ochrony krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy wynikające z potrzeb kształtowania i ochrony krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego:
   1) forma architektoniczna obiektów winna harmonizować z otoczeniem;
   2) ustala się obowiązek dostosowania architektury projektowanego budynku do lokalnej tradycji budowlanej i architektonicznej oraz obowiązek stosowania miejscowych materiałów elewacyjnych,
   3) ustala się sposób kształtowania głównej bryły projektowanego budynku jako opartej na rzucie prostokąta lub złożonej z prostokątów stykających się pod kątem nie większym niż 135°, o proporcjach 1 do co najmniej 1,5, z wykluczeniem form okrągłych i wielokątnych;
   4) ustala się zakaz przesuwania w pionie i w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;

5) ustala się obowiązek realizacji połaci dachowych projektowanego budynku o jednakowym kącie nachylenia nad główną bryłą budynku (nie dotyczy przysztychów, otwarć pulpitowych i „wyględów" dachowych);
6) dopuszcza się doświetlenie poddasza projektowanego budynku, przy zastosowaniu okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych w postaci „kapliczek", "wyględów", otwarć pulpitowych oraz okien połaciowych, przy czym druga kondygnacja poddasza może być oświetlona wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych, „kapliczek", "wyględów", lub okien połaciowych;
7) ustala się wymóg odsunięcia otwarcia połaci dachowych projektowanego budynku, na odległość co najmniej 1,5 m, licząc od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego;
8) w projektowanych budynkach usługowych oraz usługowych oraz usługowych z częścią mieszkalną, ustala się maksymalną szerokość jednego otwarcia połaci dachowej wynoszącą 30 % długości kalenicy dachu, przy zachowaniu maksymalnej łącznej szerokości otwarć wynoszącej 70 % długości kalenicy dachu, przy czym do łącznej szerokości otwarć połaci dachowej nie wlicza się okien połaciowych;
9) ustala się minimalną szerokość głównego okapu dachu projektowanego budynku wynoszącą:
   a) 1,2 m - w budynkach o kubaturze przekraczającej 2500 m^3,
   b) 1,0 m - w budynkach o kubaturze nieprzekraczającej 2500 m^3 i nie mniejszej niż 1500 m^3,
   c) 0,8 m - w pozostałych budynkach;
10) do wykończenia elewacji budynków, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 11), 12) i 13) należy stosować naturalne materiały miejscowe, jak drewno i kamień, z zalecaniem stosowania kamienia łamanego lub ciosanego, bądź materiały nawiązujące do nich, dopuszcza się stosowanie przeszkleń w ścianach elewacji oraz tynkowanie powierzchni ścian;
11) łączniki komunikacyjne pomiędzy budynkami należy wykonać w formie konstrukcji całkowicie lub częściowo przeszklonej szkłem lub poliwęglanem, o powierzchni przeszklenia ścian bocznych wynoszącej co najmniej 60%;
12) zakazuje się stosowania: otoczaków, okładzin z tworzyw sztucznych oraz okładzin w postaci ceramicznych płytek ściennych, nadziemne części zewnętrznych powierzchni ścian kondygnacji podziemnych budynków usługowych powinny być wykonane z kamienia lub z okładziny kamiennej;
13) na ścianach elewacji budynków, w tym łączników komunikacyjnych ustala się zakaz wprowadzania płaszczyzn błyszczących (nie dotyczy przeszkleń);
14) w zakresie sposobu wykańczania elewacji budynków elementami drewnianymi, należy stosować rozwiązania regionalnej architektury w postaci: szalowania szczytów oraz stosowania drewnianego detalu;
15) na tynkowanych ścianach elewacji należy stosować kolory jasne, stonowane lub pastelowe, z dopuszczeniem białego, obowiązuje zakaz stosowania agresywnej kolorystyki ścian elewacji budynków, wyklucza się stosowanie kolorów: czerwonego, różowego, fioletowego, pomarańczowego, zielonego i niebieskiego oraz ich odcieni, a także intensywnego żółtego;
16) do pokrycia dachów budynków należy stosować materiały w kolorze czarnym, ciemnografitowym lub ciemnobrązowym, z zakazem stosowania nawierzchni błyszczących, za wyjątkiem paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych, w budynkach usługowych dopuszcza się „dachy zielone";
17) ustala się obowiązek stosowania charakterystycznego dla regionu detalu architektonicznego, z dopuszczeniem jego transformacji do form współczesnych;
18) w przypadku montażu na dachu budynku paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych, ustala się obowiązek zachowania kąta nachylenia paneli i kolektorów zgodny z kątem nachylenia połaci dachu.

2. Ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem działań związanych z posadowieniem obiektów budowlanych oraz z utrzymaniem i zabezpieczeniem cieków naturalnych;
3. W przypadku prowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej, ustala się obowiązek stosowania naturalnie występujących gatunków rodzimych.

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDG, o którym mowa w § 3 ust. 3 niniejszej uchwały, przeznaczony dla potrzeb modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej drogi publicznej krajowej kl. „G" - głównej.
2. Powiązanie terenu komunikacji drogowej zlokalizowanego w obrębie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę publiczną krajową nr 49 relacji Nowy Targ – Jurgów - Granica Państwa.
3. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące ustalenia:
   1) w obrębie obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 2), ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
      a) dla budynków usługowych o przeważającej powierzchni użytkowej związanej z usługami turystyki i wypoczynku obowiązuje min. 1 stanowisko postojowe na każde dwa pokoje lub jeden apartament przewidziany do wynajmu, przy czym w przypadku lokalizacji w budynku usługowym dodatkowej towarzyszącej funkcji usługowej o charakterze innych usług niż usługi turystyki i wypoczynku, ustala się obowiązek zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w ilości min. 1 stanowisko postojowe na każde 60 m^2 powierzchni użytkowej usług, a przypadku lokalizacji w budynku usługowym towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, ustala się obowiązek zapewnienia dodatkowo 1 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny – dla potrzeb związanych z funkcją mieszkalną,
      b) dla pozostałych budynków z funkcją usługową obowiązuje min. 1 stanowisko postojowe na każde 60 m^2 powierzchni użytkowej usług, przy czym w przypadku lokalizacji w budynku usługowym dodatkowej towarzyszącej funkcji usługowej o charakterze usług turystyki i wypoczynku, liczba stanowisk postojowych nie powinna być mniejsza niż 1 stanowisko na każde dwa pokoje lub jeden apartament przewidziany do wynajmu;
   2) co najmniej 5% z liczby stanowisk postojowych wynikających z minimalnego wskaźnika ustalonego w planie i nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, winny stanowić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 10

Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w zakresie określonym w § 3 uchwały;
   2) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym również sieci gazowniczej, w zakresie określonym w § 3 uchwały;
   3) wszelkie nowe sieci energetyczne oraz telekomunikacyjne winny być realizowane jako podziemne.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną: z sieci energetycznej, dopuszcza się zaopatrzenie w energię pozyskaną z odnawialnych źródeł energii;
   2) zaopatrzenie obiektów w wodę: z lokalnej sieci wodociągowej lub ze studni indywidualnych;

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

3) odprowadzenie ścieków komunalnych: do indywidualnych lub lokalnej oczyszczalni ścieków opartych na odprowadzaniu oczyszczonych ścieków do cieku wodnego albo do zbiorników szczelnych, z obowiązkiem wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków;
4) w przypadku odprowadzania ścieków do zbiorników szczelnych, po realizacji sieci kanalizacyjnej i uzyskaniu możliwości podłączenia obiektów do sieci, ustala się obowiązek włączenia obiektów do systemu kanalizacji sanitarnej;
5) w przypadku odprowadzania ścieków do indywidualnych lub lokalnej oczyszczalni ścieków, po realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej i uzyskaniu możliwości podłączenia obiektów do sieci, dopuszcza się włączenie obiektów do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub powierzchniowo do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych, bądź do cieku wodnego;
7) do ogrzewania obiektów należy stosować energię elektryczną, paliwa o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze, odnawialne źródła energii lub węgiel przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, z zachowaniem przepisów, o których mowa w § 7, ust. 8;
8) usuwanie odpadów stałych winno odbywać się poprzez ich magazynowanie w przystosowanych pojemnikach, poprzedzone segregacją oraz wywóz przez uprawnionych przewoźników na zorganizowane wysypisko;
9) obowiązuje wydzielanie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych celem ich wykorzystania lub utylizacji.

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15 % wzrostu wartości.

§ 12

Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) Rysunek planu w skali 1:1000 - Załącznik graficzny nr 1;
2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - Załącznik nr 2;
3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - Załącznik nr 3;
4) Dane przestrzenne - Załącznik nr 4.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bukowina Tatrzańska.

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Władysław Piszczek

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr LVI/460/2023
Rady Gminy Bukowina Tatrzańska
z dnia 5 czerwca 2023 r.

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie „Białka Środkowa" - MPZP BIAŁKA ŚRODKOWA – IIIB.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Rada Gminy Bukowina Tatrzańska postanawia w następujący sposób rozpatrzyć nieuwzględnione przez Wójta Gminy Bukowina Tatrzańska uwagi, zgłoszone do wyłożonego trzykrotnie do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie „Białka Środkowa" - **MPZP BIAŁKA ŚRODKOWA – IIIB:**

1) W odniesieniu do uwagi zgłoszonej do projektu planu w toku jego pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego, w dniu 05.10.2021 r. przez Panią Joannę Kojs-Kowalczyk reprezentującą spółkę KOJS GROUP Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Jabłonce, nie uwzględnionej przez Wójta Gminy Bukowina Tatrzańska w części dotyczącej: nie wprowadzania zapisów ograniczających kubaturę budynków pensjonatowych i hotelowych, Rada Gminy Bukowina Tatrzańska postanawia uwagi nie uwzględnić.

2) W odniesieniu do uwagi zgłoszonej do projektu planu w toku jego pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego, w dniu 05.10.2021 r. przez Panią Joannę Kojs-Kowalczyk reprezentującą spółkę KOJS GROUP Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Jabłonce, nie uwzględnionej przez Wójta Gminy Bukowina Tatrzańska w części dotyczącej: nie wprowadzania ustaleń ograniczających wymaganą minimalną odległość pomiędzy budynkami na jednej działce budowlanej (pomiędzy ścianami nadziemnych części sąsiednich budynków), w odniesieniu do budynków usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku, Rada Gminy Bukowina Tatrzańska postanawia uwagi nie uwzględnić.

3) W odniesieniu do uwagi zgłoszonej do projektu planu w toku jego drugiego wyłożenia do wglądu publicznego, w dniu 28.04.2022 r. przez Pana Mirosława Kojsa reprezentującą spółkę KOJS GROUP Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Jabłonce, dotyczącej dopuszczenia w terenie 2.U, łączenia budynków za pomocą przewiązek realizowanych na poziomie parteru, z dopuszczeniem zastosowania jako formy przekrycia - stropodachów i tarasów, Rada Gminy Bukowina Tatrzańska postanawia uwagi nie uwzględnić.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Władysław Piszczek

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
ul. Długa 144
woj. małopolskie

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr VLI/460/2023
Rady Gminy Bukowina Tatrzańska
z dnia 5 czerwca 2023 r.

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie „Białka Środkowa" - MPZP BIAŁKA ŚRODKOWA – IIIB.

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

Rada Gminy Bukowina Tatrzańska stwierdza, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie „Białka Środkowa" - **MPZP BIAŁKA ŚRODKOWA – IIIB**, nie przewidują realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Władysław Piszczek