STUDIUM
BIURO URBANISTYCZNE
dr inż. MARIA HEŁDAK
ADRES: UL. POLESKA 35/39, 51-354 WROCŁAW TEL: (0 71) 79 220 97, 0 607 608 333
NIP: 619-154-67-17, REGON: 250806235, KONTO:BZ. WBK S.A. IV o/ WROCŁAW NR: 95 1090 2503 0000 0006 3000 0736

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO NA WIERCHU OLCZAŃSKIM W BUKOWINIE TATRZAŃSKIEJ OBEJMUJĄCEGO DZ. NR: 150/3, 150/4, 157/1 ORAZ CZĘŚCI DZ. NR: 135/2 i 150/2

MPZP WIERCH OLCZAŃSKI – 1

UCHWAŁA NR VI / 82 / 2003
RADY GMINY BUKOWINA TATRZAŃSKA
z dnia 28.04.2003 r.

OPRACOWANIE:

dr inż. Maria Hełdak
mgr inż. Andrzej Hełdak

- Bukowina Tatrz., kwiecień 2003 -

mgr inż. Andrzej Hełdak
urbanista-
upr. urbanistyczne Nr 1570

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
woj. małopolskie

Uchwała Nr VI/82/2003
Rady Gminy Bukowina Tatrzańska
z dnia 28.04.2003r.

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na Wierchu Olczańskim w Bukowinie Tatrzańskiej obejmującego dz. nr 150/3, 150/4 157/1 oraz części dz. nr: 135/2 i 150/2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm./ i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm./ oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXIII/261/2002 Rady Gminy z dnia 25 czerwca 2002r., Rada Gminy Bukowina Tatrzańska uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na Wierchu Olczańskim w Bukowinie Tatrzańskiej obejmującego dz. nr ew.:150/3, 150/4, 157/1 oraz części dz. nr ew: 135/2 i 150/2, zwany dalej w skrócie **MPZP Wierch Olczański – 1**, będący zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Bukowina Tatrzańska wprowadzonego Uchwałą Nr IV/8/88 Gminnej Rady Narodowej w Bukowinie Tatrzańskiej z dnia 17 grudnia 1988r. oraz jego aktualizacji wprowadzonej Uchwałą Nr IV/18/91 Rady Gminy Bukowina Tatrzańska z dnia 10 kwietnia 1991r.
2. Obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów objętych MPZP Wierch Olczański – 1 wyrażone są w postaci:
   1) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granic obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania w tym linii rozgraniczających drogi publiczne oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy;
   2) zasad zagospodarowania terenu, w tym zasad kształtowania zabudowy określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
   3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
   4) zasad ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
3. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/261/2002 Rady Gminy z dnia 25 czerwca 2002r., przedmiotem planu jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linii rozgraniczających drogi publiczne,
   3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
   4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
   5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
woj. małopolskie

4. Do uchwały dołącza się rysunek orientacji w skali 1:10000 mający charakter informacyjny, przedstawiający położenie obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, 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 załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
   3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.
   4) **działce przeznaczonej pod zainwestowanie** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także obszar złożony z działek budowlanych przeznaczony dla realizacji jednej inwestycji;
   5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: tarasy, schody, balkony, podesty itp.;
   6) **inwestycjach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 3
Zasady ogólne

1. Obszar objęty planem podzielono na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczono na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi składającymi się z oznaczeń literowych i cyfrowych.
2. Oznaczenia cyfrowe odnoszą się do kolejnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi
3. Oznaczenia literowe odnoszą się do kolejnych rodzajów funkcji terenów.
4. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów:
   1) **1 MN, 2 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej;
   2) **3 RZ** – teren gruntów rolnych;
   3) **4 KZ** – teren komunikacji publicznej.

§ 4
Przeznaczenie terenów oraz lokalne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN, 2 MN** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
woj. małopolskie

1) **Tereny zabudowy mieszkaniowej** - przeznaczone dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w układzie wolnostojącym oraz zabudowy zagrodowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
2) Dopuszcza się działalność usługową wyłącznie jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3) Obsługa komunikacyjna terenów z drogi zbiorczej 4 KZ;
4) Realizacja inwestycji na działkach położonych w terenie 2 MN wymaga zapewnienia dostępności komunikacyjnej do drogi zbiorczej 4 KZ, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych;
5) Niezbędne miejsca postojowe obsługujące zabudowę w granicach działek;
6) W przypadku prowadzenia usług w zakresie wynajmu pokoi, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w obrębie działki, w stosunku: 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny;
7) Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje zapewnienie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, w tym co najmniej 10% zieleni wysokiej;
8) Powierzchnia zabudowy kubaturowej nie można przekroczyć 20% powierzchni działki przeznaczonej pod zainwestowanie;
9) Powierzchnia działki przeznaczonej pod zainwestowanie nie może być mniejsza niż:
   a) 900 m^2 w terenie 1 MN,
   b) 800 m^2 w terenie 2 MN;
10) Ogrodzenia i płoty poprzez materiał winny nawiązywać do tradycyjnych ogrodzeń podhalańskich;
11) Mała architektura winna być wykonana z materiałów miejscowych – drewno – kamień łamany, zaleca się stosowanie miejscowych konstrukcji ciesielskich;
12) Nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie 1 MN w odległości 14,0 m od osi jezdni przylegającej drogi powiatowej;
13) Zabudowa, w zakresie skali, gabarytu, formy architektonicznej oraz wykończenia, winna być kształtowana w nawiązaniu do tradycji architektonicznej Podhala z uwzględnieniem zasad określonych w rozdz. IV § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 RZ** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
   1) **Teren gruntów rolnych** – przeznaczony do prowadzenia produkcji rolniczej;
   2) Zaleca się użytkowanie gruntów rolnych w formie trwałych użytków zielonych: łąk i pastwisk;
   3) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego;
   4) Zakazuje się realizacji stałych i tymczasowych obiektów kubaturowych.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4 KZ**, ustala się następujące warunki przeznaczenia oraz zagospodarowania:
   1) **Teren komunikacji publicznej** – przeznaczony dla lokalizacji drogi powiatowej klasy „Z" - zbiorczej – rezerwa na poszerzenie;
   2) Linia rozgraniczająca tereny 4 KL i 1 MN w odległości 10,0 m od osi jezdni;
   3) W granicach terenu dopuszcza się lokalizację chodnika i ścieżki rowerowej lub ścieżki pieszo – rowerowej, pasa zieleni, rowu odwadniającego oraz sieci infrastruktury technicznej.

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
woj. małopolskie

ROZDZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
§ 5

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu zbiorczego.
2. Odprowadzenie ścieków poprzez obowiązkowe podłączenie do kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się użytkowanie istniejących szczelnych zbiorników wybieralnych.
3. Po umożliwieniu podłączenia się do sieci kanalizacyjnej zakazuje się stosowania szczelnych zbiorników wybieralnych.
4. Odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych, w szczególności z miejsc parkingowych, poprzedzone oczyszczeniem.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
6. Wyposażenie w system telekomunikacyjny - kablem ziemnym.
7. Ogrzewanie obiektów z wykluczeniem stosowania paliw stałych za wyjątkiem drewna i paliw niskoemisyjnych, z zaleceniem zastosowania paliw proekologicznych;
8. Unieszkodliwianie odpadów poprzez zorganizowany odbiór i wywóz poza obszar gminy, obowiązuje wydzielanie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych celem ich wykorzystania lub utylizacji.
9. Dopuszcza się uzbrojenie terenów we własnym zakresie przez inwestorów.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
§ 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi

1. Ustala się obowiązek respektowania warunków wynikających z regulaminu funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z Rozporządzeniem Nr 27 Wojewody Nowosądeckiego z dnia 01.10.1997r. (Dz. Urz. Nr 43, poz. 147).
2. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w strefie zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody dla wodociągu komunalnego w Nowym Targu, ustala się obowiązek respektowania warunków wynikających z Decyzji Wojewody Małopolskiego z dnia 27.12.2000r. (Znak: OŚ.III-IV.6811-1-23/2000), w tym w szczególności:
   1) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych;
   2) Zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowo wyznaczonych oraz modernizowanych ciągów komunikacyjnych bez ich wcześniejszego podczyszczenia;
   3) Obowiązek wyposażenia gospodarstwa w płytę gnojową i zbiornik na gnojówkę w przypadku prowadzenia działalności hodowlanej;
   4) Zakaz lokalizacji garbarni nie wyposażonych w szczelne zbiorniki na ścieki garbarskie z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni ścieków;
3. Obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan czystości powietrza atmosferycznego.
4. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, w szczególności stacji bazowych telefonii komórkowej.
5. W przypadku wprowadzenia usług, uciążliwość prowadzonej działalności winna zamykać się w granicach działki użytkownika, a emisje nie powinny przekraczać standardów jakości środowiska.

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
woj. małopolskie

6. W terenach 1 MN i 2 MN wartości progowe poziomu hałasu nie mogą przekraczać, określonych w obowiązujących przepisach prawnych wielkości, ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
7. Z uwagi na niekorzystne warunki gruntowe części obszaru objętego planem, w terenie 1 MN ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych z określeniem szczegółowych warunków posadowienia obiektów.

§ 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach stref ochrony środowiska kulturowego przyjętych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowina Tatrzańska" :
   1) „strefie podstawowej ochrony wartości kulturowych" wyznaczonej w *„Studium..."* w celu ochrony środowiska kulturowego poprzez waloryzację elementów dysharmonijnych oraz dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie sytuacji, skali i formy architektonicznej;
   2) „strefie krajobrazowej ochrony wartości kulturowych" wyznaczonej w *„Studium..."* w celu ochrony środowiska kulturowego poprzez działania mające na celu utrzymanie charakteru zabudowy rozproszonej, rekultywację zniszczonych fragmentów krajobrazu, waloryzację obiektów i wprowadzenie zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie oraz dostosowania nowych obiektów w zakresie sytuacji, skali i formy architektonicznej do form historycznych;
   3) „strefie ciągów widokowych z dopuszczeniem zabudowy" wyznaczonej w *„Studium..."* w celu ochrony środowiska kulturowego poprzez precyzyjne określanie zasad lokalizacji obiektów, ich gabarytów, form architektonicznych i materiałów z preferencją dla obiektów nawiązujących do tradycyjnej zabudowy, wprowadzanie zieleni osłonowej, oraz waloryzację obiektów dysharmonijnych.
2. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach stref ochrony środowiska kulturowego, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) Rzut budynku powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem wykuszy;
   2) Maksymalna szerokość traktu budynku:
      a) w budynku mieszkalnym = 9,0 m,
      b) w budynku gospodarczym i pomocniczym = 7,0 m;
   3) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      a) w budynku mieszkalnym = 1 kondygnacja (nie licząc piwnic) + 2 kondygnacje użytkowe w dachu,
      b) w budynku gospodarczym i pomocniczym = 1 kondygnacja + poddasze użytkowe;
   4) Maksymalna odległość krawędzi okapu od poziomu terenu liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej:
      a) w budynku mieszkalnym = 4,5 m,
      b) w budynku gospodarczym i pomocniczym = 4,0 m;
   5) Maksymalna wysokość podmurówki liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej:
      a) w budynku mieszkalnym = 1,4 m,
      b) w budynku gospodarczym i pomocniczym = 1,2 m;
   6) Zaleca się pochylanie w formie skarp ścian podmurówek o wysokości większej niż 1,2 m;

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
woj. małopolskie

8) Minimalna szerokość okapu:
   a) w budynku mieszkalnym = 0,8 m,
   b) w budynku gospodarczym i pomocniczym = 0,7 m;
9) Obowiązuje zakaz stosowania szczytów nie wynikających z rzutu budynku oraz zakaz zwieńczania szczytami ścian stykających się ze sobą;
10) Dopuszczalne formy otwarcia połaci dachowych:
   b) w budynku mieszkalnym w postaci „kapliczek", „dymników" i „wyględów",
   c) w budynku gospodarczym i pomocniczym w postaci „dymników" i „wyględów";
11) Zaleca się odsuwanie otwarcia dachowego na odległość min. 1,5 m od krawędzi połaci dachu;
12) Zakazuje się otwierania połaci dachowych na długości większej niż 50 % długości kalenicowej oraz otwierania połaci dachowych do wysokości kalenicy;
13) Obowiązuje pokrycie dachów w kolorach ciemnych ze wskazaniem na zastosowanie gontów lub materiałów do nich nawiązujących podziałami, niedopuszczalne stosowanie eternitu, dachówki oraz kolorystyki czerwonej;
14) Elewacje budynku wykańczane materiałami miejscowymi, niedopuszczalne stosowanie otoczaków oraz okładzin z tworzyw sztucznych;
15) Kolorystyka elewacji w przypadku elementów tynkowanych w odcieniach jasnych;
16) Podmurówki oblicowane lub wykonane z kamienia naturalnego, łamanego w układzie na dziko lub warstwowym z wykluczeniem otoczaków;
17) Zaleca się utrzymanie wszystkich elementów drewnianych w kolorze naturalnym.

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8

W razie zbycia terenu przez właściciela, przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 9

Ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowina Tatrzańska uchwalonego Uchwałą Nr IV/8/88 Gminnej Rady Narodowej w Bukowinie Tatrzańskiej z dnia 17.12.1988r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Nowosądeckiego Nr 1/89, poz. 6 oraz aktualizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowina Tatrzańska wprowadzonej Uchwałą Nr IV/18/91 Rady Gminy Bukowina Tatrzańska z dnia 10.04.1991r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Nowosądeckiego Nr 29/91, poz. 148, w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bukowina Tatrzańska.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Czernik