PODHALAŃSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA STUDIUM mgr inż. ANDRZEJ HEŁDAK
ADRES: UL. WIERCH BUŃDOWY 18, 34 - 530 BUKOWINA TATRZAŃSKA, TEL: 0 607 60 83 33
NIP: 736 - 116 - 17 - 39, REGON: 492036488, KONTO: PKO BP I O WROCŁAW NR: 31 10205226 - 1281710541

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI BIAŁKA TATRZAŃSKA DZ. NR: 1820/15 ORAZ CZĘŚĆ DZ. NR: 1820/14 (GMINA BUKOWINA TATRZAŃSKA)

MPZP BIAŁKA DOLNA – 1

UCHWAŁA NR XXVI/207/2001
RADY GMINY BUKOWINA TATRZAŃSKA
Z DNIA 31 SIERPNIA 2001r.

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWODZTWA MAŁOPOLSKIEGO
NR 154, POZ. 2292 Z DNIA 06.11.2001r.

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

OPRACOWANIE:
mgr inż. Andrzej Hełdak
mgr inż. Maria Hełdak

Bukowina Tatrz. 2001

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

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
woj. małopolskie

UCHWAŁA NR XXVI/207/2001
RADY GMINY BUKOWINA TATRZAŃSKA
z dnia 31 sierpnia 2001r.

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białka Tatrzańska, dz. nr : 1820/15 oraz część dz. nr : 1820/14.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /t. j. z 1996 r. Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm./ i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm./ oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XX/166/2000 Rady Gminy z dnia 27 listopada 2000r., Rada Gminy Bukowina Tatrzańska uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białka Tatrzańska obejmującego dz. nr ew.: 1820/15 oraz część dz. nr ew.: 1820/14 zwany dalej w skrócie **MPZP Białka Dolna – 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 Białka Dolna - 1 wyrażone są w postaci:
   1) rysunku planu w skali 1:500 stanowiącego załącznik nr 1 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. Do uchwały dołącza się rysunek orientacji w skali 1:5000 mający charakter informacyjny, przedstawiający położenie obszaru objętego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowina Tatrzańska.

§ 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 1:500 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

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

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 zabudowę** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także obszar złożony z działek budowlanych przeznaczony dla realizacji jednej inwestycji.
5) **zakazie realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 109, poz. 1157).
6) **strefie podstawowej ochrony wartości kulturowych** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowina Tatrz."* w celu waloryzacji elementów dysharmonijnych oraz dostosowania nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie sytuacji, skali i formy architektonicznej.
7) **strefie krajobrazowej ochrony wartości kulturowych** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowina Tatrz."* w celu utrzymania charakteru zabudowy rozproszonej, rekultywacji zniszczonych fragmentów krajobrazu poprzez waloryzację obiektów i wprowadzenie zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie oraz dostosowania nowych obiektów w zakresie sytuacji, skali i formy architektonicznej do form historycznych.

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 i numerami.
2. Wskazane w planie funkcje terenu są obowiązujące.
3. Ustala się, że w przypadkach rozbieżności wynikających z nieścisłości opracowań geodezyjnych w zakresie stanu własności, dopuszcza się przesunięcie ściśle określonych linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach maksymalnie o 2 m.
4. Nie dopuszcza się przesunięcia linii rozgraniczających drogi powodującego zawężanie terenu przeznaczonego na cele komunikacyjne.

§ 4

Przeznaczenie terenów oraz lokalne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów:
   1) 1 MN/U – tereny mieszkaniowo - usługowe,
   2) 2 US/R – tereny sportowo-rekreacyjne,
   3) 3 RL – tereny lasów i gruntów leśnych,
   4) 4 KG – tereny komunikacji publicznej.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN/U**, ustala się następujące warunki przeznaczenia i zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
   1) Tereny przeznaczone dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, wraz z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi, niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną terenu;
   2) Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
   3) Działalność usługowa wyłącznie jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej z zachowaniem ustaleń określonych w § 6, ust. 2;
   4) Pomieszczenia usługowe mogą być realizowane jako wbudowane lub budynki wolnostojące;
   5) W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się maksymalnie 5 mieszkań.
   6) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę. Co najmniej 55% jej powierzchni stanowić winna powierzchnię biologicznie czynną, w tym 20% zieleń średnia i wysoka;
   7) Obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi krajowej 4 KG po uzyskaniu opinii Zarządcy drogi na etapie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
   8) Niezbędne miejsca parkingowe obsługujące zabudowę w granicach terenu. W przypadku prowadzenia usług w zakresie turystyki i wypoczynku, ustala się obowiązek zapewnienia parkingu w obrębie działki o ilości miejsc postojowych dostosowanej do planowanej liczby pokoi gościnnych;
   9) W przypadku podziału terenu, ustala się minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zabudowę, nie mniejszą niż 1000m^2;
   10) Określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 16,5m od osi istniejącej jezdni oznacza, że zewnętrzny obrys budynku nie może jej przekroczyć;
   11) Brak linii zabudowy na rysunku planu oznacza, że lokalizacja budynków jest dowolna z zachowaniem przepisów prawa oraz z uwzględnieniem wyniku badań, o których mowa w § 6 ust. 3 niniejszej uchwały;
   12) Kształtowanie zabudowy wymaga zachowania niżej wymienionych ustaleń oraz przepisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska zawartych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
   13) Zabudowa, w zakresie skali, gabarytu, formy architektonicznej oraz wykończenia, winna być kształtowana w nawiązaniu do tradycji architektonicznej Podhala;
   14) Dopuszczalna ilość kondygnacji naziemnych w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, usługowym bez poddasza - 1, w poddaszu - 2, w budynkach gospodarczych i innych pomocniczych dopuszczalna 1 kondygnacja naziemna i 1 w poddaszu;
   15) Podpiwniczenie uzależnione od wyniku badań, o których mowa w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały;
   16) Mała architektura winna być wykonana z materiałów miejscowych – drewno – kamień łamany, zaleca się stosowanie miejscowych konstrukcji ciesielskich.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 US/R,** ustala się następujące warunki przeznaczenia oraz zagospodarowania terenu:
   1) Tereny przeznaczone dla realizacji usług i urządzeń sportu oraz rekreacji wraz z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi, niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną terenu;
   2) Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
   3) Wyklucza się realizację obiektów z pomieszczeniami mieszkalnymi;
   4) Obiekty kubaturowe dopuszcza się na części przyległej do terenu 1 MN/U z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 25m od linii rozgraniczającej tereny 1 MN/U i 2 US/R;
   5) Lokalizacja budynków uzależniona od wyniku badań geotechnicznych, o których mowa w § 6 ust. 3 niniejszej uchwały;
   6) Obsługa komunikacyjna terenu z drogi krajowej 4 KG poprzez teren 1 MN/U po uzyskaniu opinii Zarządcy drogi;
   7) Niezbędne miejsca parkingowe w granicach terenu lub na sąsiednim terenie 1 MN/U;
   8) W przypadku podziału terenu ustala się minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zabudowę nie mniejszą niż 500m^2;
   9) Co najmniej 50% powierzchni terenu stanowić winna powierzchnia biologicznie czynna, w tym 20% zieleń wysoka;
   10) Kształtowanie zabudowy wymaga zachowania niżej wymienionych ustaleń oraz przepisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska zawartych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
   11) Zabudowa, w zakresie skali, gabarytu, formy architektonicznej oraz wykończenia, winna być kształtowana w nawiązaniu do tradycji architektonicznej Podhala;
   12) Dopuszczalna ilość kondygnacji naziemnych w budynku bez poddasza - 1, w poddaszu - 1;
   13) Podpiwniczenie uzależnione od wyniku badań geotechnicznych, o których mowa w § 6 ust. 3 niniejszej uchwały;

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 RL,** ustala się następujące warunki przeznaczenia oraz zagospodarowania:
   1) Teren lasów i gruntów leśnych, przeznaczony pod zalesienie;
   2) Obowiązuje zakaz realizacji zabudowy oraz reklam i obiektów małej architektury.

5. Dla terenu komunikacji publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 KG,** ustala się następujące warunki przeznaczenia i zagospodarowania terenu:
   1) Teren ulicy klasy „G" – głównej – rezerwa na poszerzenie;
   2) Linia rozgraniczająca tereny komunikacji i zabudowy mieszkaniowej w odległości 12,5m od osi istniejącej jezdni drogi krajowej;
   3) W granicach terenu wjazd i wejście na teren 1 MN, określone w projekcie zagospodarowania działki;
   4) W liniach rozgraniczających terenu, poza granicą pasa drogowego, dopuszcza się sieci uzbrojenia technicznego oraz realizację miejsc postojowych po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi;

ROZDZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 5

1. Wszelkie nowe sieci uzbrojenia technicznego powinny przebiegać w liniach rozgraniczających terenu 4 KG. Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia w granicach terenów 1 MN/U i 2 US/R.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego.
3. Odprowadzenie ścieków poprzez podłączenie do kanalizacji zbiorczej. Do czasu jej realizacji w terenie 1 MN/U dopuszcza się stosowanie zbiorników szczelnych okresowo wybieranych.
4. Odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych, w szczególności z miejsc parkingowych, poprzedzone oczyszczeniem.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci z zachowaniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2 pkt 1. Ustala się zasilanie obiektów kablem ziemnym.
6. Zakazuje się stosowania do celów grzewczych i gospodarczych paliw stałych, za wyjątkiem drewna i paliw niskoemisyjnych, ze wskazaniem na zastosowanie paliw uznanych za ekologiczne;
7. Wyposażenie w system telekomunikacyjny prowadzonym kablem ziemnym.
8. Unieszkodliwianie odpadów poprzez zorganizowany odbiór i wywóz poza obszar gminy, obowiązuje wydzielanie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych celem ich wykorzystania lub utylizacji.

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. Wyklucza się usługi, w wyniku których wytwarzane byłyby ścieki wymagające specyficznych technologii oczyszczania, bądź emisja technologicznych zanieczyszczeń powietrza, a uciążliwość pochodząca od obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki.
3. Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych z określeniem szczegółowych warunków lokalizacji i realizacji obiektów.
4. Wskazane opracowanie ekspertyzy zagrożenia powodziowego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
5. W celu ochrony terenu przed rozmyciem i zalaniem wodami powodziowymi potoku Białka, ustala się obowiązek wykonania na działce odpowiednich zabezpieczeń na zasadach określonych przez właściwy organ ds. ochrony przeciwpowodziowej.
6. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć pozytywną opinię wydaną przez właściwy organ ds. ochrony przeciwpowodziowej.

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Ze względu na położenie terenu 1 MN/U w granicach „strefy podstawowej ochrony wartości kulturowych", ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:
   1) Budynki winny posiadać rzut prostokąta lub być złożone z prostokątów;
   2) Dachy dwuspadowe, dwuspadowe z przysztychami lub półszczytowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 49° - 54°, z okapem o szerokości co najmniej 1m;
   3) Pokrycie dachów z wykluczeniem stosowania kolorystyki czerwonej;
   4) Niedopuszczalne zwieńczanie szczytami ścian z sobą się stykających;
   5) Maksymalna wysokość podmurówki – 1,0 m;
   6) Otwarcia dachów w budynkach dopuszczalne w postaci: okien w szczytach, okien połaciowych, „pulpitów", „kapliczek", „dymników" i „wyględów";
   7) Elewacje budynków wykańczane materiałami miejscowymi, niedopuszczalne stosowanie okładzin z otoczaków i tworzyw sztucznych, zaleca się kolorystykę nawiązującą do naturalnego drewna;
   8) Podmurówki oblicowane lub wykonane z kamienia naturalnego, łamanego w układzie na dziko lub warstwowym z wykluczeniem otoczaków;
   9) Zaleca się utrzymanie wszystkich elementów drewnianych w kolorze naturalnym oraz stosowanie miejscowej tradycji architektonicznej;
   10) Ogrodzenia i płoty winny spełniać następujące warunki: elementy murowane winny być wykonane lub oblicowane naturalnym kamieniem łamanym, niedopuszczalne stosowanie okładzin z otoczaków; elementy drewniane w kolorze naturalnym; niedopuszczalne stosowanie murów pełnych (za wyjątkiem oporowych);
   11) Reklamy i tablice informacyjne wyłącznie związane z obiektami kubaturowymi.

2. Ze względu na położenie terenu 4 KG w granicach „strefy podstawowej ochrony wartości kulturowych", ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:
   1) Zakazuje się stosowania napowietrznych linii infrastruktury technicznej;
   2) Zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących;
   3) Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej.

3. Ze względu na położenie terenu 2 US/R w „strefie krajobrazowej ochrony wartości kulturowych", ustala się następujące szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:
   1) Dachy dwuspadowe, dwuspadowe z przysztychami lub półszczytowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 49° - 54°;
   2) Pokrycie dachów z zaleceniem kolorystyki ciemnego brązu;
   3) Niedopuszczalne zwieńczanie szczytami ścian z sobą się stykających;
   4) Maksymalna wysokość podmurówki - 1,0 m;
   5) Otwarcia dachów w budynkach dopuszczalne w postaci: okien w szczytach, , okien połaciowych, „pulpitów", „kapliczek", „dymników" i „wyględów";
   6) Elewacje budynków, w tym podmurówki z wykluczeniem stosowania okładzin z otoczaków i tworzyw sztucznych;
   7) Zaleca się kolorystykę nawiązującą do naturalnego drewna;
   8) Reklamy i tablice informacyjne wyłącznie związane z obiektami kubaturowymi.

RADA GMINY
34-530 Bukowina Tatrzańska
woj. małopolskie

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 5 %.

§ 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 Zarządowi Gminy Bukowina Tatrzańska.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jan Łukaszczyk