RADA GMINY
ŁAPSZE NIŻNE
ul.Jana Pawła II 20
34-442 Łapsze Niżne

Uchwała Nr NR XI – 65 / 2003
Rady Gminy Łapsze Niżne
z dnia 17 listopada 2003 r.

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Frydman.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm./ i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm./ w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz. 717/ oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XL-239/2002 Rady Gminy z dnia 2 października 2002 r., Rada Gminy Łapsze Niżne uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Frydman ograniczonego: od strony południowej - ulicą Kamienne Pole, od strony wschodniej - ulicą Nad Stawem, od strony zachodniej - potokiem Przykopa, od strony północnej - 50 m od podstawy wału ochronnego do dz. nr ew. 7558/2 i wzdłuż jej granicy wschodniej do działki nr 7479 i do potoku Przykopa – zwany dalej w skrócie **MPZP Frydman – Osiedle Bliźnie**.
2. Obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów objętych MPZP Frydman – Osiedle Bliźnie wyrażone są w postaci:
   1) rysunku planu w skali 1:2000 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 terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
   3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
   4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
3. Zgodnie z Uchwałą Nr XL-239/2002 Rady Gminy z dnia 2 października 2002r., przedmiot ustaleń planu dotyczy:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linii rozgraniczających ulice, place i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
   3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
   4) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
   5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
   6) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
   7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Do uchwały dołącza się rysunek orientacji w skali 1:10 000 mający charakter informacyjny, przedstawiający położenie obszaru objętego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łapsze Niżne.

§ 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 1:2000 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: tarasy, schody, balkony, podesty itp.;
   5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także obszar złożony z działek budowlanych przeznaczony dla realizacji jednej inwestycji;
   6) **inwestycjach uciążliwych dla środowiska** – 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. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm).

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 3

Zasady ogólne

1. Obszar objęty planem podzielono na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
2. Wskazane w planie funkcje terenu są obowiązujące.

§ 4

Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
   1) **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej;
   2) **5 MR, 6 MR** – tereny zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych;
   3) **7 WP** – teren wód powierzchniowych;
   4) **8 KD, 9 KD, 10 KD, 11 KD, 12 KD, 13 KD, 14 KD, 15 KD** – tereny publicznej komunikacji drogowej.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN**, ustala się następujące przeznaczenie, warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   1) **Tereny zabudowy mieszkaniowej** – przeznaczone dla utrzymania istniejącej oraz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną;
   2) Dopuszcza się nieuciążliwą działalność usługową;

3) Wyklucza się lokalizację inwestycji uciążliwych dla środowiska;
4) Budynki mieszkalne mogą być realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
5) Pomieszczenia usługowe mogą być realizowane jako wbudowane lub budynki wolnostojące;
6) Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z przylegających dróg dojazdowych;
7) Realizacja inwestycji na poszczególnych działkach wymaga zapewnienia dostępności komunikacyjnej do drogi dojazdowej, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych;
8) Niezbędne miejsca parkingowe obsługujące zabudowę w granicach działek budowlanych;
9) W przypadku prowadzenia usług ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki;
10) Oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane są w odległości 4 m od linii rozgraniczających przylegających dróg publicznych;
11) Brak linii zabudowy na rysunku planu oznacza, że lokalizacja budynków na działce winna być realizowana z zachowaniem przepisów prawa, dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
12) Pod zabudowę kubaturową można przeznaczyć maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej, 30 % jej powierzchni stanowić winna powierzchnia biologicznie czynna, w tym co najmniej 10 % zieleń wysoka;
13) Rozbudowa, przebudowa, modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz kształtowanie nowej zabudowy w zakresie skali, gabarytu, formy architektonicznej oraz wykończenia, winno być realizowane w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej z uwzględnieniem poniższych zasad;
    a) budynki winny posiadać rzut prostokąta lub być złożone z prostokątów, z dopuszczeniem stosowania wykuszy i werand,
    b) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych:
        - w budynku mieszkalnym = 2, w tym 1 w poddaszu,
        - w budynku usługowym = 3, w tym 1 w poddaszu,
        - w budynkach gospodarczych i garażowych = 2, w tym 1 w poddaszu,
    c) dachy spadziste o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci = od 35° do 45°,
    d) podmurówki wykonane z kamienia naturalnego, łamanego w układzie na dziko lub warstwowym z wykluczeniem otoczaków;
    e) niedopuszczalne stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych.
14) Przy nowych podziałach terenów na działki budowlane ustala się obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5 MR, 6 MR**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    1) **Tereny zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych** - przeznaczone dla lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą oraz towarzyszących budynków mieszkalnych, wraz z niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
    2) Wyklucza się lokalizację inwestycji uciążliwych dla środowiska;
    3) Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z przylegających dróg dojazdowych;
    4) Realizacja inwestycji na poszczególnych działkach wymaga zapewnienia dostępności komunikacyjnej do drogi dojazdowej, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych;
    5) Niezbędne miejsca parkingowe obsługujące zabudowę w granicach działek budowlanych;
    6) Oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane są w odległości 4 m od linii rozgraniczających przylegających dróg publicznych;
    7) Brak linii zabudowy na rysunku planu oznacza, że lokalizacja budynków na działce winna być realizowana z zachowaniem przepisów prawa, dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
    8) Pod zabudowę kubaturową można przeznaczyć maksymalnie 60 % powierzchni działki budowlanej, 20 % jej powierzchni stanowić winna powierzchnia biologicznie czynna, w tym co najmniej 10 % zieleń wysoka;

9) Zabudowa, w zakresie skali, gabarytu, formy architektonicznej oraz wykończenia, winna być kształtowana w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej z zachowaniem zasad określonych w ust. 2 pkt. 13.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 **WP** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
   1) **Teren wód powierzchniowych** – związany z wodami płynącymi oraz obudową biologiczną potoku Przykopa;
   2) Działalność inwestycyjna dopuszczalna w zakresie regulacji i konserwacji cieku.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 KD** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki i zasady zagospodarowania:
   1) **Teren publicznej komunikacji drogowej** – przeznaczony dla utrzymania istniejącej drogi publicznej klasy „D" – dojazdowej (obecnie ul. Kamienne Pole);
   2) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 10 m z zachowaniem istniejącego rozwidlenia w rejonie kaplicy;
   3) Lokalizacja linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
   4) W granicach terenu dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 KD** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki i zasady zagospodarowania:
   1) **Teren publicznej komunikacji drogowej** – przeznaczony dla utrzymania istniejącej drogi klasy „D" – dojazdowej (obecnie ul. Nad Stawem);
   2) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
   3) Linie rozgraniczające drogi w równej odległości od osi istniejącej jezdni;
   4) W granicach terenu dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 KD** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki i zasady zagospodarowania:
   1) **Teren publicznej komunikacji drogowej** – przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy „D" – dojazdowej;
   2) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
   3) Linie rozgraniczające drogi zgodnie z rysunkiem planu;
   4) W obrębie skrzyżowania z drogą 8 KD obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m;
   5) W granicach terenu dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
   6) Realizacja drogi na odcinku od skrzyżowania z drogą 8 KD do skrzyżowania z drogą 13 KD winna uwzględniać możliwość zaistnienia zagrożenia powodziowego dla przylegających terenów zabudowy mieszkaniowej oraz jego wyeliminowanie zgodnie z zapisami zawartymi w § 6 ust 10 i 11 niniejszej uchwały.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11 KD, 12 KD, 13 KD, 14 KD, 15 KD,** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
   1) **Tereny publicznej komunikacji drogowej** – przeznaczone dla lokalizacji dróg osiedlowych klasy „D" – dojazdowej;
   2) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających 10m;
   3) W obrębie skrzyżowań z drogami 9 KD i 10 KD obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m;
   4) W granicach terenów dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
§ 5

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego.
2. Zaopatrzenie obiektów i urządzeń w energię elektryczną na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w granicach terenów MN.
4. Odprowadzenie ścieków poprzez obowiązkowe podłączenie do kanalizacji sanitarnej.
5. Ogrzewanie budynków z wykluczeniem paliw stałych za wyjątkiem drewna i paliw niskoemisyjnych, ze wskazaniem na zastosowanie paliw uznanych za ekologiczne.
6. Wyposażenie w system telekomunikacyjny prowadzone kablem ziemnym.
7. Unieszkodliwianie odpadów poprzez zorganizowany odbiór poprzedzony segregacją oraz wywóz przez koncesjonowaną firmę, obowiązuje wydzielanie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych celem ich wykorzystania lub utylizacji.
8. Zaleca się, aby nowe sieci uzbrojenia technicznego były prowadzone w liniach rozgraniczających dróg.
9. Za zgodą właścicieli działek, dopuszcza się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia technicznego w granicach własności prywatnej.
10. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA
§ 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

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. Emisja hałasu związana z ewentualnie prowadzoną działalnością nie może przekraczać wartości dopuszczalnych w stosownych przepisach szczególnych, a uciążliwość działalności usługowej w terenach mieszkaniowych powinna zamykać się w granicach własności.
3. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz substancji chemicznych do gleby i wód powierzchniowych.
4. Obowiązuje zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych oraz do gruntu ścieków opadowych z terenów komunikacji, bez ich wcześniejszego podczyszczenia z substancji ropopochodnych.
5. Obowiązuje zakaz realizacji zbiorników szczelnych okresowo wybieralnych.
6. Wszelkie prace modernizacyjne istniejącej sieci kanalizacyjnej oraz realizacja nowych przyłączy wymaga zastosowania rozwiązań zapewniających szczelność i trwałość urządzeń.
7. Na rysunku planu oznaczono orientacyjną granicę obszaru podtapianego wodami infiltracyjnymi potoku Przykopa.
8. Dla ustalenia warunków posadowienia obiektów kubaturowych, dla każdego nowoprojektowanego budynku należy wykonać badania geotechniczne.
9. Z uwagi na zmienny poziom wód gruntowych i infiltracyjnych, realizacja obiektów musi uwzględniać wyniki badań geotechnicznych.
10. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla projektowanej drogi 10 KD należy wykonać ekspertyzę zagrożenia powodziowego celem wyeliminowania ewentualnego zalania wodami powodziowymi.
11. W przypadku stwierdzenia występowania zagrożenia zalewania wodami powodziowymi obszarów przylegających bezpośrednio do drogi 10 KD (dotyczy w szczególności terenów:

1 MN, 2 MN, 3 MN), przy realizacji drogi należy wynieść koronę drogi ponad poziom oddziaływania wód powodziowych w celu wyeliminowania skutków zagrożenia.

12. W celu wyeliminowania okresowego podtapiania piwnic istniejących budynków wodami gruntowymi, zaleca się wykonanie odpowiednich izolacji zabezpieczających.
13. Wartości progowe poziomów hałasu w obszarze objętym planem nie mogą przekraczać wielkości, określonych w obowiązujących przepisach prawnych, ustalonych dla poszczególnych rodzajów terenów:
    1) w terenach od 1 MN do 4 MN - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    2) w terenach 5 MR i 6 MR - dla terenów zabudowy zagrodowej.

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 7

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania ustala się w wysokości 15 % wzrostu wartości.

§ 8

Ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łapsze Niżne wprowadzonego Uchwałą Nr XXIV-123/94 Rady Gminy Łapsze Niżne z dnia 2 marca 1994 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Nowosądeckiego Nr 8/94, poz. 92 oraz ustalenia wytycznych architektonicznych wprowadzonych Uchwałą Nr XXIV-124/94 Rady Gminy Łapsze Niżne z dnia 2 marca 1994 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Nowosądeckiego Nr 8/94, poz. 93, w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łapsze Niżne.

§ 10

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Józefa Pawlik
mgr Józefa Pawlik