

Urząd Gminy Czarny Dunajec
ul. Józefa Piłsudskiego 2
34-470 Czarny Dunajec

WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNY DUNAJEC

W odpowiedzi na wniosek z dnia 28.10.2022r. w sprawie wydania wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarny Dunajec dla działek o nr ewid.: **122/1, 126, 123/6** położonych w miejscowości **Czarny Dunajec**.

Urząd Gminy w Czarnym Dunajcu stwierdza, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarny Dunajec zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Czarnym Dunajcu Nr XVII/174/2020 z dnia 10 lutego 2020 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 3 marca 2020 r., poz. 1755.

Działka o nr ewid. **122/1** położona w miejscowości **Czarny Dunajec** jest objęta terenem oznaczonym symbolem:

3C.ZLW	- tereny lasów, zadrzewień i zieleni lęgowej.
3C.PU.3	- tereny produkcyjno-usługowe.

Działka o nr ewid. **126** położona w miejscowości **Czarny Dunajec** jest objęta terenem oznaczonym symbolem:

3C.ZLW	- tereny lasów, zadrzewień i zieleni lęgowej.
---------------	---

Działka o nr ewid. **123/6** położona w miejscowości **Czarny Dunajec** jest objęta terenem oznaczonym symbolem:

3C.WS.2	- tereny wód powierzchniowych.
3C.ZLW	- tereny lasów, zadrzewień i zieleni lęgowej.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu oraz obszarów, stref i obiektów o szczególnych warunkach zagospodarowania

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) forma i gabaryty budynków powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, przy zachowaniu zasad określonych w planie;
 - 2) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na cele zabudowy należy wprowadzać rodzime gatunki zieleni urządzonej.
2. Określa się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących: tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji, w tym place zabaw, boiska sportowe, trasy turystyczne piesze, rowerowe, konne, narciarskie, miejsca wypoczynku oraz tereny placów i dróg publicznych:

- 1) stosowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury;
- 2) wyposażanie przestrzeni publicznych w zieleni urządzonej oraz, stosownie do potrzeb i charakteru terenu, obiekty małej architektury.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W związku z występowaniem na obszarze Gminy obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody, należy uwzględniać nakazy i ograniczenia określone w przepisach o ochronie przyrody, dotyczących:
 - 1) Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – na całym obszarze objętym ustaleniami planu;
 - 2) obszarów Natura 2000:
 - a) PLH 120016 i PLB 120007 – „Torfowiska Orawsko-Nowotarskie”,
 - b) PLH 120002 – „Czarna Orawa”;
 - 3) pomników przyrody.
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych; wykluczenie powyższe nie obejmuje przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej.
3. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:
 - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi oraz do wód powierzchniowych;
 - 2) zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych;
 - 3) ochronę przed zainwestowaniem terenów obudowy biologicznej cieków, z wyłączeniem niezbędnych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;
 - 4) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, inwestycji lokalizowanych w pobliżu cieków naturalnych oraz na ciekach naturalnych, a także na terenach zmeliorowanych, należy uwzględnić wymogi ochrony tych cieków, urządzeń i terenów wynikające z przepisów odrębnych oraz warunki określone przez ich zarządców na podstawie przepisów odrębnych;
 - 5) przestrzeganie wymagań dla stref ochronnych ujęć wód ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych.
4. W zagospodarowaniu terenów, na których występują cieki wodne, należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z obecności cieków; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwia:
 - 1) racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, oparte na korzystnym ekologicznie i gospodarczo zagospodarowaniu zlewni rzek, a także ochrony przeciwpowodziowej i związanej z nią poprawy regulacji cieków i rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej;
 - 2) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w szczególności w miejscach przejść infrastrukturą, w tym drogową, nad ciekami;
 - 3) właściwe wykonywanie praw właścicielskich w stosunku do wód publicznych, stosownie do przepisów odrębnych.
5. Wzdłuż rzek i potoków, z wyłączeniem młynówek i rowów melioracyjnych, należy utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej, wolne od zainwestowania kubaturowego, w celu:
 - 1) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód;
 - 2) umożliwienia administratorom cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków;
 - 3) zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów;
 - 4) utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych;
 - 5) ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.
6. W przypadkach, gdy istniejący stan zainwestowania lub ukształtowanie terenu nie pozwala na utrzymanie szerokości pasa ochronnego, o której mowa w ust. 5, dopuszcza się jego lokalne przewężenie, po warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych; przy ustalaniu odległości, o

- której mowa w ust. 5, uwzględnia się faktyczny przebieg cieków, który może różnić się od jego orientacyjnego położenia wskazanego na rysunku planu.
7. Ustalenia ust. 5 i 6 nie mogą prowadzić do naruszenia przepisów nakazujących zachowanie wymaganych odległości od rzek, obowiązujących w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 8. W przypadku konieczności realizacji inwestycji na terenach posiadających sieci i urządzenia melioracyjne, należy prowadzić inwestycję w taki sposób, aby jej realizacja nie wpłynęła negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń.
 9. Zagospodarowanie wód opadowych winno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych, zwłaszcza z terenów przemysłowych i usługowych, dróg ponadlokalnych, parkingów. Dopuszcza się realizację systemów odprowadzających wody opadowe z terenów zabudowanych (kanalizacja opadowa, rowy odwadniające); dopuszcza się ponadto stosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych, które odprowadzają wody opadowe przez infiltrację do gruntu po uprzednim rozpoznaniu warunków geotechnicznych.
 10. Z zastrzeżeniem ust. 9 zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie niezbędnym dla właściwego usytuowania obiektów budowlanych oraz z wyjątkiem działań realizowanych przez uprawnione podmioty w zakresie gospodarki wodnej; w szczególności zabrania się zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.
 11. W przypadku realizacji retencyjnych zbiorników wody, niezależnie od ich funkcji (dla celów zaopatrzenia ludności w wodę, dla naśnieżania tras narciarskich, przeciwpożarowych, czy regulacyjnych), należy zastosować takie rozwiązania, aby brzożby zbiorników nie stanowiły bariery lub pułapki dla zwierząt, głównie w zakresie ukształtowania brzożb i materiałów użytych do wykończenia krawędzi zbiorników.
 12. Kolej linowe i trasy narciarskie wraz z infrastrukturą mogą być realizowane z zachowaniem ustalonych w planie warunków, w zakresie dopuszczonym dla poszczególnych terenów o ustalonym przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania, przy spełnieniu poniższych wymagań:
 - 1) należy uwzględnić obowiązujące wymagania ochronne dla Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także chronionych gatunków fauny i flory;
 - 2) dopuszczenie w planie kolei linowych oznacza możliwość realizacji zespołu obiektów i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową, obejmujących: urządzenia wyciągowe (tj. kolej krzesełkowe, kanapowe, gondolowe, wyciągi narciarskie i inne urządzenia służące do przemieszczania osób w celach turystyczno-sportowych) wraz z niezbędnymi dla jego funkcjonowania urządzeniami, zabudową stacji oraz obiektami infrastruktury, zaplecza technicznego, opłat i kontroli przewozów, a także zaplecza socjalnego;
 - 3) dopuszcza się stosowanie obiektów inżynierskich służących pokonywaniu przeszkód terenowych jak wąwozy, cieków (z zastrzeżeniem ochrony ich ukształtowania i przebiegu), odcinki tras o dużych spadkach poprzecznych, kolizje z dojazdami, szlakami pieszymi itp.;
 - 4) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu tylko w zakresie niezbędnym dla zapewnienia właściwych profili tras narciarskich; należy przy tym zastosować rozwiązania zapewniające odtworzenie naruszonych okryw stokowych oraz przywrócenie i utrzymanie ich właściwego stanu, a także warunki właściwego odwodnienia terenu; zakończenie procesu inwestycyjnego powinno być powiązane z doprowadzeniem terenu i okryw stokowych do właściwego stanu (utrzymanie roślinności, zielonego pokrycia, dopuszczenie fragmentarycznie kamieńców);
 - 5) dopuszcza się realizację systemów naśnieżania, obejmujących infrastrukturę techniczną, w tym ujęcia, zbiorniki, systemy rozprowadzania wody i urządzenia do naśnieżania;
 - 6) dopuszcza się stosowanie oświetlenia stoków z zastrzeżeniem, że w celu minimalizacji zanieczyszczenia światłem dającym efekt odstraszania i płoszenia, oświetlenie winno być wyłączane w porze nocnej, po godzinach otwarcia wyciągów.
 13. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się realizacji obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000 m²; realizacja obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 400 m² nie jest dopuszczalna w granicach stref „A” i „B” Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Czarny Dunajec.

14. Budynki powinny być lokalizowane z zachowaniem wymaganych odległości od granicy lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.
15. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem ustala się, że:
 - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „MNU1”, „MNU2”, „UCM”, „MNT”, „MNZ” - zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe”;
 - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „UT”, „UT1”, „UT2”, „US”, „US1”, „RN” - zalicza się do rodzaju terenów „przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.
16. Na terenach o przeznaczeniu rolniczym lub leśnym, oznaczonych symbolami: „R”, „R/K”, „RN”, „RN1”, „ZL”, „ZLW”, zakazuje się wprowadzania ogrodzeń, za wyjątkiem:
 - 1) ogrodzeń związanych z istniejącą zabudową zagrodową lub z innymi obiektami służącymi produkcji rolniczej lub leśnej;
 - 2) nietrwałych ogrodzeń związanych z prowadzeniem wypasu zwierząt;
 - 3) ogrodzeń niezbędnych dla gospodarki leśnej, służących ochronie upraw leśnych (szkółki leśne).

§ 7

Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry dotyczące zagospodarowania terenu

1. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:
 - 1) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych, a także ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę na zasadach określonych w planie;
 - 2) realizację infrastruktury technicznej;
 - 3) utrzymanie, wytyczanie i realizację dojazdów i dojazdów do nieruchomości, a także szlaków turystycznych pieszych, rowerowych i narciarskich.
2. W terenach, na których plan dopuszcza realizację zabudowy, dopuszcza się także realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, jak:
 - 1) dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna;
 - 2) ogrodzenia, zieleń urządzone, mała architektura;
 - 3) inne elementy zagospodarowania terenu, jak mury oporowe, schody, rampy, oczka wodne, baseny, place zabaw, urządzenia rekreacyjne itp.
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu stosuje się w przypadku wprowadzania zmian sposobu zagospodarowania terenu, zarówno przy wprowadzaniu zabudowy na działkach niezabudowanych, jak i przy uzupełnieniach zabudowy na działkach zabudowanych oraz przy innych zmianach zagospodarowania, przy czym, w stosunku do wartości określonych dla poszczególnych terenów o ustalonym przeznaczeniu, dopuszcza się zastosowanie ustaleń korygujących, według jednej z regulacji zawartych w pkt 2 i 3;
 - 2) w przypadku działek, które w dniu wejścia planu w życie były zabudowane, a także w przypadku, gdy powierzchnia terenu inwestycji nie przekracza 700 m², dopuszcza się możliwość zastosowania wskaźników skorygowanych według zasady:
 - a) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy zwiększa się poprzez przemnożenie współczynnikiem 1,3,
 - b) ustalone w planie wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego zmniejsza się poprzez przemnożenie współczynnikiem 0,7;
 - 3) jeżeli na działce zabudowanej nie są zachowane wymagania w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się możliwość:
 - a) zwiększenia powierzchni zabudowy na działce budowlanej o nie więcej niż 25% powierzchni początkowej oraz zwiększenia intensywności zabudowy do wielkości będącej pochodną powierzchni zabudowy i dopuszczalnej wysokości zabudowy,
 - b) zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego o nie więcej niż 50% powierzchni początkowej;
 - 4) zwiększenie powierzchni zabudowy oraz zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego w przypadkach, o których mowa w pkt 3, może być dokonane jednorazowo w okresie obowiązywania planu;
 - 5) regulacji zawartych w pkt 2 i 3 nie stosuje się łącznie.

4. W zakresie zasad lokalizacji budynków względem linii zabudowy ustala się:
- 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. b;
 - 2) w przypadkach, gdy rysunek planu nie określa położenia linii zabudowy, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg, a także od innych obiektów bądź terenów;
 - 3) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji drogowej, dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych:
 - a) lokalizację urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,
 - b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym wyklucza się rozbudowę w kierunku terenów komunikacji drogowej;
 - 4) wymagania w zakresie sytuowania obiektów z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dotyczą także wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów oraz elementów systemu informacji lokalnej.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 metrów;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych ogranicza się do trzech, przy czym kondygnacje druga i trzecia dopuszczalne są wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) jeżeli w budynku występują sutereny lub piwnice będące kondygnacją nadziemną w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, przy czym kondygnacje trzecia i czwarta dopuszczalne są wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym;
 - 4) w zakresie formy architektonicznej ustala się:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 52° ,
 - b) okapy dachów powinny być położone nie wyżej niż 0,3 metra ponad poziomem podłogi poddasza,
 - c) kolorystyka dachów ciemna – w tonacjach brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni oraz w naturalnej barwie blachy ocynkowanej, aluminiowej oraz miedzianej; wymagania w zakresie kolorystyki nie dotyczą dachów płaskich oraz dachów „zielonych”, tj. o pokryciu zapewniającym możliwość wegetacji roślin,
 - d) dachy pulpitowe lub płaskie, w tym tarasy, dopuszcza się nad wydzielonymi jednokondygnacyjnymi częściami bryły budynku o powierzchni rzutu nie większej niż 30 % powierzchni rzutu całego budynku; nachylenie połaci tych dachów od 0° do 52° ,
 - e) elewacje budynków powinny być w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem koloru białego, a także naturalnych kolorów materiałów budowlanych (w tym okładzin elewacyjnych), jak drewno, kamień, cegła; na wybranych niewielkich fragmentach elewacji dopuszcza się zastosowanie kolorów: ciemny brąz, grafitowy, ciemny szary,
 - f) ustaleń lit. c) i e) nie stosuje się do budynków zabytkowych, dla których obowiązują regulacje § 6 ust. 6;
 - 5) inne, niż określone w pkt 1-4, kształtowanie zabudowy dopuszcza się w przypadku:
 - a) zwartej zabudowy w centrum Czarnego Dunajca, w obrębie rynku i ulic przyrynkowych, gdzie dopuszcza się nawiązanie gabarytem obiektu i formą dachów do budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie, przy spełnieniu wymagań konserwatorskich w zakresie wynikającym z przepisów o ochronie zabytków; w szczególności dopuszcza się zabudowę o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych z trzecią kondygnacją w kubaturze dachu,
 - b) budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, dla których dopuszcza się dachy pulpitowe, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 52° .

6. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy usługowej oraz mieszkalno-usługowej:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 15 metrów – dla budynków usługowych lokalizowanych w terenach „UC”, „UP”, „PU”,
 - b) 13 metrów – dla budynków usługowych w terenach nie wymienionych w lit. a oraz dla budynków mieszkalno-usługowych;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się jako nie większą niż trzy, przy czym kondygnacja najwyższa dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym;
 - 3) jeżeli w budynku występują sutereny lub piwnice będące kondygnacją nadziemną w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, przy czym kondygnacja czwarta dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym;
 - 4) w zakresie formy architektonicznej ustala się:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 52° ,
 - b) okapy dachów powinny być położone nie wyżej niż 0,3 metra ponad poziomem podłogi poddasza,
 - c) kolorystyka dachów ciemna – w tonacjach brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni oraz w naturalnej barwie blachy ocynkowanej, aluminiowej oraz miedzianej; wymagania w zakresie kolorystyki nie dotyczą dachów płaskich oraz dachów „zielonych”, tj. o pokryciu zapewniającym możliwość wegetacji roślin,
 - d) dachy pulpitowe lub płaskie, w tym tarasy, dopuszcza się nad wydzielonymi jednokondygnacyjnymi częściami bryły budynku o powierzchni rzutu nie większej niż 30 % powierzchni rzutu całego budynku oraz nad częściami budynków mieszczącymi pionowe komunikacyjne (klatki schodowe, windy); nachylenie połaci tych dachów od 0° do 52° ,
 - e) elewacje budynków powinny być w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem koloru białego, a także naturalnych kolorów materiałów budowlanych (w tym okładzin elewacyjnych), jak drewno, kamień, cegła; na wybranych niewielkich fragmentach elewacji dopuszcza się zastosowanie kolorów: ciemny brąz, grafitowy, ciemny szary,
 - f) ustaleń lit. c) i e) nie stosuje się do budynków zabytkowych, dla których obowiązują regulacje § 6 ust. 6;
 - 5) inne, niż określone w pkt 1 - 4, kształtowanie zabudowy dopuszcza się w przypadku lokalizacji:
 - a) zwartej zabudowy w centrum Czarnego Dunajca, w obrębie rynku i ulic przyrynkowych, gdzie dopuszcza się nawiązanie gabarytem obiektu i formą dachów do budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie, przy spełnieniu wymagań konserwatorskich w zakresie wynikającym z przepisów o ochronie zabytków,
 - b) hal sportowych, dla których dopuszcza się dowolne formy dachów, w tym dachy o zmniejszonym kącie nachylenia połaci, dachy płaskie, krzywiznowe itp.,
 - c) stacji paliw, dla których dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - d) budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, dla których dopuszcza się dachy pulpitowe, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 52° .
7. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży, budynków produkcyjnych, magazynowych oraz obiektów o innej funkcji, nie wymienionych w ust. 5 i 6:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 6 metrów – dla garaży wolno stojących oraz budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 9 metrów – dla garaży wolno stojących oraz budynków gospodarczych w innych rodzajach zabudowy niż zabudowa jednorodzinna,
 - c) 11 metrów – dla budynków produkcyjnych, magazynowych,
 - d) 9 metrów – dla budynków i obiektów nie wymienionych w lit. a - c;
 - 2) w zakresie formy architektonicznej ustala się:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 15° do 52°,
 - b) w budynkach produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) kolorystyka dachów ciemna – w tonacjach brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni oraz w naturalnej barwie blachy ocynkowanej, aluminiowej oraz miedzianej; wymagania w zakresie kolorystyki nie dotyczą dachów płaskich oraz dachów „zielonych”, tj. o pokryciu zapewniającym możliwość wegetacji roślin,
 - d) elewacje budynków powinny być w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem koloru białego, a także naturalnych kolorów materiałów budowlanych (w tym okładzin elewacyjnych), jak drewno, kamień, cegła; na wybranych niewielkich fragmentach elewacji dopuszcza się zastosowanie kolorów: ciemny brąz, grafitowy, ciemny szary,
 - e) ustaleń lit. c) i d) nie stosuje się do budynków zabytkowych, dla których obowiązują regulacje § 6 ust. 6;
- 3) inne, niż określone w pkt 1-2, kształtowanie zabudowy dopuszcza się w przypadku lokalizacji budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, dla których dopuszcza się dachy pulpitowe.
8. Jeżeli w ustaleniach rozdziału 3 (§ 11 – § 36), dotyczących poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu, zawarte są ustalenia dotyczące formy i gabarytów zabudowy różniące się od ustaleń zawartych w ust. 5 - 7, to ustalenia zawarte w rozdziale 3 traktuje się jako regulacje szczególne, mające pierwszeństwo przed ustaleniami ust. 5 – 7.
9. Ustala się zasady przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:
- 1) dopuszcza się możliwość przebudowy pod warunkiem przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń planu w zakresie wymagań materiałowych i kolorystyki;
 - 2) rozbudowa i nadbudowa jest dopuszczalna, gdy funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu lub warunkami określonymi w rozdziale 3 planu (§ 11 – § 36);
 - 3) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone w ust. 4 – 8, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania ww. zasad.
10. W przypadkach, gdy istniejący sposób zabudowy lub zagospodarowania terenu uzasadnia kształtowanie formy architektonicznej budynku w sposób odmienny od ustalonego w ust. 4 - 9, w szczególności w sytuacji: rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dobudowy do obiektu istniejącego, a także w związku z koniecznością uwzględnienia cech regionalnych, względów zabytkowych lub specyfiki miejsca bądź charakteru obiektu - dopuszcza się możliwość niestosowania niektórych z zasad określonych w ust. 4 - 9, lecz tylko w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla uwzględnienia uwarunkowań architektonicznych, konserwatorskich, funkcjonalno-przestrzennych lub technologicznych.
11. Wysokość lokalizowanych obiektów budowlanych, innych niż budynki, nie może być większa niż:
- 1) 15 metrów dla budowli z zastrzeżeniem, że ograniczenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym masztów telefonii bezprzewodowej oraz kolei linowych;
 - 2) 60 metrów dla masztów telefonii bezprzewodowej.
12. Zakazuje się lokalizacji reklam wielkogabarytowych. Reklamy inne niż wielkogabarytowe mogą być lokalizowane w terenach przeznaczonych na cele zabudowy, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy; nie dopuszcza się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w terenach o przeznaczeniu rolniczym lub leśnym, z wyłączeniem szyldów oraz elementów systemu informacji lokalnej.
13. W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się:
- 1) pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW, wyznacza się w teren o symbolu „EO”;
 - 2) poza terenem wymienionym w pkt 1 i z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami „R”, „RN”, „RN1”, „ZL”, „ZLW”, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 3) ustalenia pkt 2 nie ograniczają możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż

moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, na zasadach określonych w art. 15 ust. 4 ustawy.

14. Ustala się obowiązek zapewnienia dla projektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego w granicach terenu inwestycji, w formie: pojedynczych lub wielostanowiskowych miejsc do parkowania urządzonych na powierzchni terenu bądź w garażach realizowanych jako samodzielne obiekty budowlane bądź stanowiących wydzieloną część budynków o innej funkcji, w ilości nie mniejszej niż:
- 1) w zabudowie jednorodzinnej – 1 miejsca postojowe na działce;
 - 2) w zabudowie zagrodowej – 2 miejsca postojowe na działce, w tym przynajmniej jedno miejsce dla sprzętu rolniczego;
 - 3) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko przypadające na 50 m² powierzchni użytkowej, a ponadto 1 miejsce postojowe przypadające na każdych 5 pracowników;
 - 4) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i innych związanych z działalnością gospodarczą – 1 stanowisko przypadające na 200 m² powierzchni użytkowej, a ponadto 1 miejsce postojowe przypadające na każdych 5 pracowników;
 - 5) dla obiektów kolei linowych wraz z infrastrukturą – należy zapewnić realizację programu parkingowego w liczbie miejsc postojowych nie mniejszej niż maksymalna liczba osób przewożonych jednocześnie kolejami linowymi, przy czym co najmniej 3 % z ogólnej liczby miejsc postojowych powinny stanowić miejsca dla autokarów.
15. W ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 14 pkt 3 - 5, uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
16. W przypadku rozbudowy istniejących obiektów położonych w terenach UCM oraz MNU1, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc postojowych w stosunku do wymagań ust. 14, do wielkości wynikającej z realnych możliwości ich usytuowania na terenie inwestycji.
17. W zakresie podziałów działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się jako:
 - a) 0,05 ha – dla działek wydzielanych w terenach „MNU1” i „UCM”,
 - b) 0,10 ha – dla działek wydzielanych w terenach „MNT”,
 - c) 0,18 ha – dla działek wydzielanych w terenach „UT”, „PU”,
 - d) 0,07 ha – w pozostałych terenach;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej, niż wymienione w pkt 1:
 - a) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) jeżeli podział służy uzyskaniu nieruchomości z połączenia kilku działek budowlanych (w tym nowo wydzielanej) i uzyskaniu dzięki temu parametrów dla tej nieruchomości odpowiadających wymaganiom pkt 1,
 - c) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z rekreacją narciarską itp.).
18. Jeżeli, w celu zapewnienia dojścia i dojazdu do nieruchomości, przewiduje się wydzielenie działki pod drogę nie będącą drogą publiczną i nie wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jej szerokość powinna wynosić co najmniej 5 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie w/w szerokości lub gdy droga zapewnia dojazd do nie więcej niż trzech działek w zabudowie jednorodzinnej, przy czym szerokość działki wydzielanej pod drogę winna zapewniać możliwość dojazdu i dojścia zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego.

Rozdział 3
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 19

1. **Tereny produkcyjno-usługowe („PU”)** przeznacza się dla:
 - 1) obiektów i urządzeń produkcyjnych, składów, magazynów, usług komercyjnych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
 - 2) stacji paliw płynnych;
 - 3) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
 - 4) komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdy, dojścia, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);
 - 5) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 6) innych obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy określonej w pkt 1.
2. Ustala się warunki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0 do 2,0,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 20%;
 - 2) wokół realizowanych obiektów produkcyjnych należy zapewnić realizację pasów zieleni izolacyjnej w ramach terenów biologicznie czynnych;
 - 3) w granicach sołectw Czarny Dunajec i Piekielnik, tj. w granicach Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Czarny Dunajec, obowiązuje zakaz budowy zakładów przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*.

§ 34

1. **Tereny lasów, zadrzewień i zieleni łęgowej („ZLW”)** przeznacza się dla:
 - 1) utrzymania i kształtowania zespołów zieleni, obejmujących: tereny leśne, zadrzewienia, zakrzewienia, zieleni łęgową oraz trwałe użytki zielone, położone w terenach stanowiących obudowę biologiczną cieków wodnych;
 - 2) gospodarki wodnej w korytach cieków i w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 3) funkcji rekreacyjno-turystycznych, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 2.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) gospodarka leśna powinna być prowadzona z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) na terenach niebędących użytkami leśnymi dopuszcza się:
 - a) utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego, w szczególności w pasie o szerokości 20 metrów od granicy terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, gdzie nie należy wprowadzać zalesień,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej i zagrodowej, z możliwością dokonywania jej przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem, że możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy budynku o nie więcej niż 30 % oraz z zastrzeżeniem ust. 4;
 - 3) dopuszcza się lokalizację: dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, dróg leśnych, parkingów leśnych, urządzeń gospodarki wodnej, infrastruktury technicznej; z zastrzeżeniem, że na terenach użytków „Ls” infrastruktura techniczna dopuszczalna jest tylko w zakresie w jakim nie zmienia leśnego sposobu użytkowania gruntów, tj. dla celów gospodarki leśnej bądź dla prowadzenia sieci infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
 - 4) dopuszcza się funkcje turystyczne w zakresie:
 - a) urządzeń turystycznych takich jak: szlaki turystyczne (piesze, rowerowe, konne, narciarstwa biegowego) z urządzonymi punktami wypoczynku, ścieżki dydaktyczne, punkty widokowe,
 - b) rekreacyjnego wykorzystania nabrzeży rzek i potoków, w tym organizację plażowisk i kąpielisk z zapleczem socjalnym i technicznym oraz małą architekturą.

3. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. W granicach udokumentowanych złóż kopalin nie dopuszcza się wprowadzania nowej zabudowy oraz rozbudowy zabudowy istniejącej.

§ 36

1. Tereny wód powierzchniowych („WS”) przeznaczają się dla:

- 1) cieków naturalnych;
- 2) gospodarki wodnej związanej z właściwym utrzymaniem koryt cieków oraz działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozrywającą;
- 3) utrzymania i wprowadzenia obudowy biologicznej wód płynących - w postaci zadrzewień i zakrzewień.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

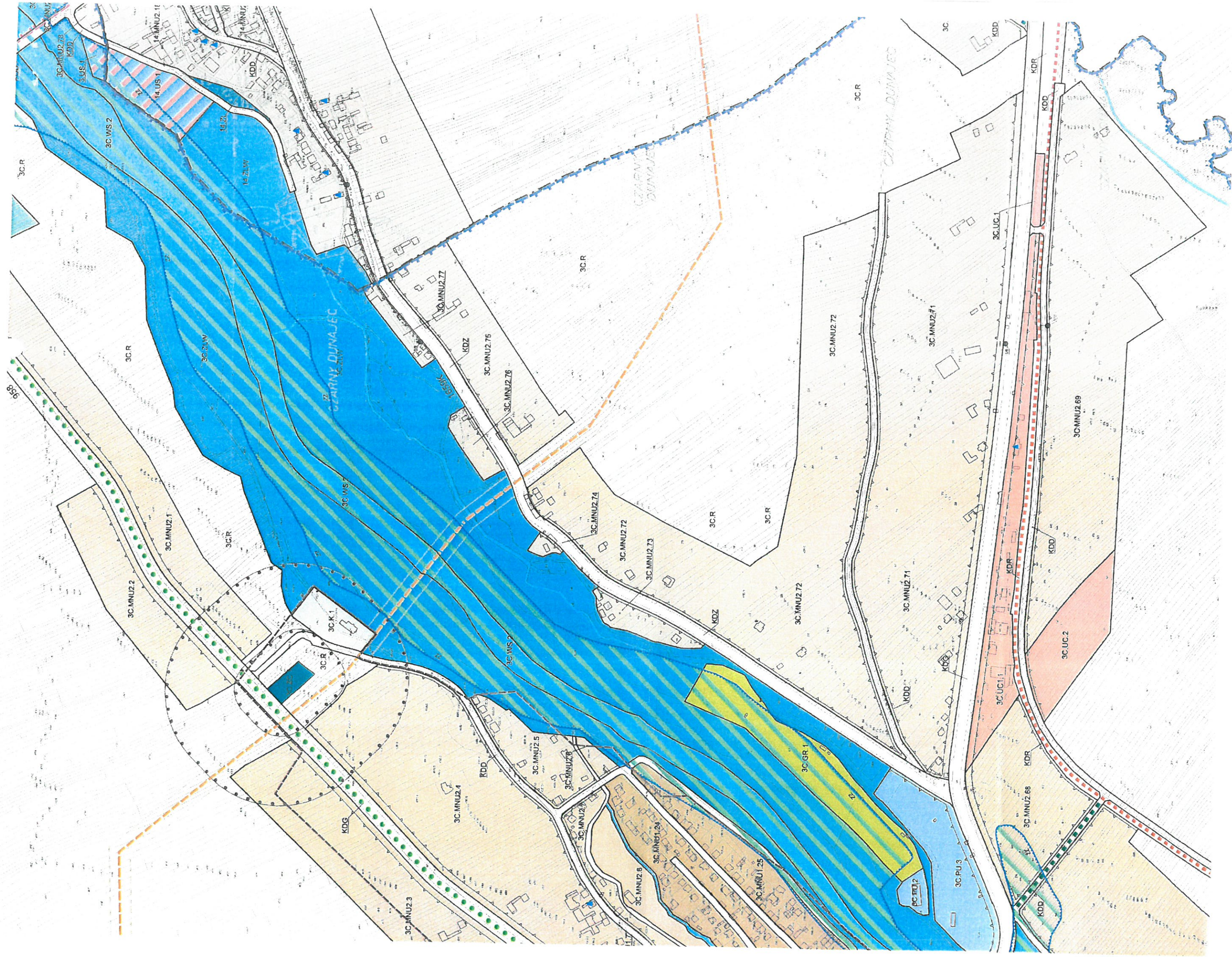
- 1) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z funkcją turystyczną, o których mowa w pkt 2;
- 2) dopuszcza się funkcje turystyczne w zakresie rekreacyjnego wykorzystania nabrzeży rzek i potoków, w tym organizację plażowisk i kąpielisk z zapleczem socjalnym i technicznym oraz małą architekturą;
- 3) nie dopuszcza się możliwości realizacji nowych elektrowni wodnych wykorzystujących wody rzeki Czarny Dunajec – na całej długości w granicach Gminy;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie, w tym także odtwarzanie, tradycyjnych młynówek zasilających drobne przedsięwzięcia typu tartaki, młyny itp.

Zwalnia się z opłaty skarbowej jednostki budżetowej zgodnie z Art. 7 pkt 2 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej.

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) A/a

PODINSPEKTOR
Rzepke
mgr inż. Katarzyna Rzepke



Załącznik do wypisu z planu
zagospodarowania przestrzennego
Nr RB 6727.1. 231 2022
z dnia 28.10.2022.20

PODINSPEKTOR
Klepek
mgr inż. Katarzyna Klepek

URZĄD GMINY
34-470 Czarny Dunajec
ul. Józefa Piłsudskiego 2
tel. 18 26 135 14

