

Uchwała Nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego KOŚCIELISKA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/346/2008 Rady Miasta Zakopane z dnia 31 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kościeliska, a także w związku z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 grudnia 2016 r. sygn. akt II OSK 731/15, Rada Miasta Zakopane uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego KOŚCIELISKA, zwany dalej „planem”, po uprzednim:

- 1) stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, przyjętego uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta w Zakopanem z dnia 15 grudnia 1999 r.;
- 2) rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Plan obejmuje tereny zlokalizowane w południowo-zachodniej części miasta Zakopane, o powierzchni około 115,70 ha, w granicach określonych na rysunku planu, tj.:

- 1) obszar ograniczony od zachodu i od południa granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pod Regłami” od os. Krzeptówki do ulicy Za Strugiem, wzdłuż ciągu ulicy Krzeptówki, Skibówki, Kościeliska;
- 2) obszar po wschodniej stronie ulicy Za Strugiem do granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Lipki”;
- 3) obszar położony na północ od ulicy Ks. Stolarczyka do ul. Kasprusie i na wschód od niej do ul. Kościeliskiej;
- 4) obszar zamknięty ulicą Kościeliską od południa i potokiem Młyniska od wschodu, do potoku Cicha Woda;
- 5) obszar położony na południe od obszaru ograniczonego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gubałówka I” i ul. Powstańców Śląskich, do granicy miasta i granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Krzeptówki” od zachodu.

2. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały stanowiącej tekst planu oraz ustalenia zawarte na rysunku planu sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, a zarazem integralną część uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;

- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków dodatkowo stanowi nie mniej niż 55% powierzchni użytkowej budynków;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – 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 utwardzonego związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego, nie może przekraczać 45% powierzchni gruntu utwardzonego związanego ze sobą sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego,
 - b) powierzchnia użytkowa budynków w części związanej z ustalonym w planie przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 45% powierzchni użytkowej budynków o funkcji związanej z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym terenu, z zastrzeżeniem, że o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej,
 - c) 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;
- 5) **odbudowie budynku** - należy przez to rozumieć budowę, polegającą na odtworzeniu wcześniej istniejącego legalnego budynku, przy zachowaniu jego pierwotnych gabarytów (tj. wysokości, szerokości i długości), przy czym dopuszcza się zwiększenie każdego z tych parametrów o nie więcej niż 5% oraz ich zmniejszenie, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych;
- 6) **odbudowie historycznej** – należy przez to rozumieć budowę polegającą na odtworzeniu wcześniej istniejącego obiektu budowlanego w całości lub w części, w dotychczasowej lokalizacji, o wymiarach obiektu wcześniej istniejącego, uwzględniającą przywrócenie cech stylistycznych tego obiektu w zakresie elewacji (podziałów, materiałów, kolorystyki), dachu (geometrii, tj. kąta nachylenia, wysokości kalenicy i ukształtowania połaci, formy i gabarytu otwarc dachowych z dopuszczeniem stosowania dodatkowo okien połaciowych, wysokości i szerokości okapów, materiałów i kolorystyki pokrycia), kompozycji, detalu architektonicznego, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej oraz innych charakterystycznych dla tego obiektu cech architektury w tym technologii wykonania; dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym lecz jedynie tego samego rodzaju;
- 7) **robotach budowlanych konserwatorskich** – należy przez to rozumieć:
 - a) przebudowę obiektu zabytkowego, przy zachowaniu jego bryły, uwzględniającą przywrócenie lub zachowanie cech stylistycznych tego obiektu w zakresie:
 - gabarytów obiektu (w tym geometrii dachu – kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości i szerokości okapów),
 - materiału i technologii wykonania,
 - cech charakterystycznych elewacji (podziałów, materiałów z wiernym odtworzeniem przekrojów, materiałów wykończeniowych, kolorystyki),

- innych charakterystycznych dla danego obiektu detali architektonicznych,
- b) rozbudowę obiektu zabytkowego, przy zachowaniu charakterystycznych cech stylistycznych tego obiektu (rozbudowa nie może wpływać negatywnie na jego wartości architektoniczne, artystyczne i historyczne);
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią: okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, tarasu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 9) **nowo wydzielonej działce** – należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po wejściu w życie planu;
- 10) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach wartość, stanowiącą sumę powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć następujący parametr:
 - a) w odniesieniu do budynku – odległość mierzona w pionie od średniego poziomu terenu do najwyższego położonego punktu budynku, przy czym do wartości tej nie wlicza się kominów, montowanych urządzeń, maszynowni dźwigu,
 - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – odległość w pionie mierzona od średniego poziomu terenu do najwyższego położonego punktu tego obiektu;
- 15) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną wysokości najniższego i najwyższego poziomu istniejącego terenu, mierzona: na obwodzie przegród zewnętrznych rzutu poziomego obiektu budowlanego, albo na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego nieposiadającego takich przegród;
- 16) **przysztychu** – należy przez to rozumieć tradycyjny na Podhalu sposób załamania połaci dachu i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu, na długości krokwi nie większej niż 1/3;
- 17) **szerokość traktu budynku** – należy przez to rozumieć szerokość mierzona w poziomie kondygnacji nadziemnej, stanowiącą rozpiętość dachu pomniejszoną o wysięg okapów;
- 18) **modernizacji** – należy przez to rozumieć remont i termomodernizację budynku;
- 19) **zabudowie wolnostojącej** – należy przez to rozumieć budynki, za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych, drobnej wytwórczości i infrastruktury technicznej, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, przy czym odległość pomiędzy wszelkimi częściami i elementami budynków nie może być mniejsza niż 3,0 m, z uwzględnieniem odległości od granic działek wynikających z przepisów odrębnych;
- 20) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych, w tym:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) usługi publiczne;
- 21) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi (również usługi podstawowe) nastawione na zysk, z wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 22) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie obsługi administracyjnej, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej i społecznej oraz związane z innymi celami publicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 23) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne służące zaspokajaniu codziennych potrzeb ludności, związane z zakupem artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy, usługi typu naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, agencja pocztowa, fryzjer, kosmetyczka, itp.; usługi podstawowe nie obejmują wytwarzania dóbr materialnych, tj. drobnej wytwórczości;

- 24) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą związaną z chałupnictwem, rzemiosłem i rękodziełem, prowadzoną na niewielką skalę i nie stwarzającą uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- 25) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 26) **otwarcu dachowym** – należy przez to rozumieć elementy architektoniczne dachu służące doświetleniu pomieszczeń w kondygnacjach zawartych w dachu, niebędące oknami połaciowymi, mieszczące się w obrysie połaci dachowej, którą otwierają;
- 27) **ciągu komunikacyjnym** – należy przez to rozumieć dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej;
- 28) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych zapewniający ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym natężeniu ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu itp.;
- 29) **strefie ekologicznej potoku** – należy przez to rozumieć ciek wodny wraz z przylegającym do niego terenem roślinności przypotokowej, wyznaczonym w planie; przy czym granica strefy ekologicznej potoku stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 30) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 31) **legalnym budynku** - należy przez to rozumieć budynek zrealizowany na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę lub na podstawie przyjętego zgłoszenia;
- 32) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć wolnostojący budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i usługowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym co najmniej 55% powierzchni użytkowej stanowi funkcja mieszkalna, z zastrzeżeniem obowiązku realizacji w budynku zarówno funkcji mieszkalnej, jak i usługowej;
- 33) **jednostce mieszkalnej** – należy przez to rozumieć zintegrowany przestrzennie oraz użytkowo zespół pomieszczeń występujących w części pobytowej obiektu świadczącego usługi hotelarskie, składający się z pokoju lub pokoiów mieszkalnych oraz węzła higieniczno-sanitarnego, które stanowią niezależną jednostkę podlegającą wynajmowi;
- 34) **wydzieleniu samodzielnych lokali** – należy przez to rozumieć procedurę zgodną z ustawą o własności lokali;
- 35) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia związane z:
 - a) zaopatrzeniem w wodę,
 - b) odprowadzeniem ścieków, wód opadowych i roztopowych,
 - c) gospodarką odpadami,
 - d) zaopatrzeniem w ciepło,
 - e) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - f) zaopatrzeniem w gaz,
 - g) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem

§ 4. USTALENIA OGÓLNE I USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów i urządzeń budowlanych, za wyjątkiem dopuszczonych niniejszym planem oraz infrastruktury technicznej. Ponadto na całym obszarze obowiązują zasady i ograniczenia uwzględnione w ustaleniach niniejszej uchwały, wynikające z położenia terenów w:

- 1) otulinie Tatrzańskiego Parku Narodowego, utworzonej Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1.04.2003 w sprawie Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. Nr 65 poz. 599 z 2003.05.01). – niewielki fragment w południowej części obszaru planu;
- 2) terenie i obszarze górniczym „Zakopane” dla złoża wód termalnych – wschodnia część obszaru opracowania;
- 3) terenie i obszarze górniczym „Szymoszkowa” dla złoża wód termalnych utworzonym Koncesją nr 4/2009 wydaną przez Ministra Środowiska dnia 4.03.2009 r.- zachodnia część obszaru opracowania;
- 4) obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 441 (Zbiornik Zakopane) – południowa część obszaru opracowania;
- 5) złożu wód termalnych „Zakopane” – wschodnia część obszaru opracowania;
- 6) złożu wód termalnych „Szymoszkowa” – zachodnia część obszaru opracowania;
- 7) złożu wód termalnych „Furmanowa -PIG”;
- 8) Parku Kulturowym obszaru ulicy Krupówki, utworzonym uchwałą nr XII/183/2015 Rady Miasta w Zakopanem dnia 3 września 2015 r. – północno-wschodnia część opracowania (tereny 7.MW, 6.MN/U, ZC – w całości, 2.UPr, 6.U, 1.M/U, 21.RZ, 6.Lz, 8.WS/ZI, 36.MN/U, 2.KDD, 2.KDG/1.KDZ – częściowo).

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje ochrona następujących pomników przyrody:

- 1) sosna limba przy ulicy Sobczakówka 10, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Zakopane Nr XI/155/2015 z 30.07.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 6.08.2015 r. poz. 4796);
- 2) grupa drzew (5 szt.) - klon jawor, przy ulicy Sobczakówka 9a, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Zakopane Nr XII/1176/2015 z 3.09.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 15.09.2015 r. poz. 5374).

3. Obowiązuje ochrona wymienionych poniżej i pokazanych na rysunku planu:

- 1) obiektów wpisanych do rejestru zabytków, polegająca m.in.: na zachowaniu substancji zabytku, skali i formy architektonicznej, materiału i technologii wykonania, detalu architektonicznego,
- 2) terenów wpisanych do rejestru zabytków; tj.:
 - a) wschodniej części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków z 29.05.1957 r., A-266, A-137 (NS), w której za obiekty zabytkowe, posiadające wartość artystyczną, kulturalną i historyczną określono zagrody: ul. Kościeliska: 12, 23, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 52, 56, 66, 76, 78 oraz Droga do Rojów 2 i 6,
 - b) starego kościoła p.w. św. Klemensa z otoczeniem, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków L.AK.I/349/121/31(NS),
 - c) starego cmentarza, kaplicy murowanej, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków, nr rejestru A-130/31(NS),
 - d) willi drewnianej „Koliba”, ul. Kościeliska 18, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków nr rejestru A-346/83(NS),
 - e) chałupy drewnianej, ul. Kościeliska 52, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków nr rejestru A-436/86(NS),
 - f) karczmy „U Wnuka”, ul. Kościeliska 8, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków KL.V.-115/4/54,
 - g) domu drewnianego, Droga na Buńdówki 8, nr rejestru zabytków A-438/86 (NS),
 - h) willi drewnianej „Maliniakówka” ul. Sobczakówka 9, nr rejestru zabytków decyzją z 23.07.1987 r., A-251,
 - i) willi drewnianej „Pod Wykrotem”, os. Szymoszkowa 4, wraz z otoczeniem, wpisana do rejestru zabytków decyzją z 18.11.1957 r., A-265,
 - j) domu drewnianego Sabały oraz zabudowania gospodarcze, ul. Stare Krzeptówki 17, wpisany do rejestru zabytków decyzją z 3. 03. 1956 r. (NS), nr rejestru A-140.

4. Na terenach wpisanych do rejestru zabytków, przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektach nie wpisanych do rejestru odrębnymi decyzjami lub nie wymienionymi z adresu w tych decyzjach, a znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje:

- 1) zakaz przekształceń obiektów zabytkowych i innych obiektów (wszelkich obiektów budowlanych i innych obiektów) znajdujących się na terenie wpisanym do rejestru zabytków oraz terenu objętego wpisem do rejestru zabytków, w sposób powodujący obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych tych obiektów oraz ww. terenów. Wszelkie prace i roboty budowlane należy uzgodnić z WKZ;
- 2) dopuszcza się odbudowę historyczną, roboty budowlane konserwatorskie, prace restauratorskie i konserwatorskie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na cele mieszkalne budynków gospodarczych i inwentarskich towarzyszących zabytkom wpisanym do rejestru, pod warunkiem zachowania historycznej struktury zagrody, zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie historycznego układu zabudowy i budowę nowych obiektów z zachowaniem wartości zabytkowego założenia, zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi;
- 5) na terenie wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej i starodrzewia, a także utrzymanie układu zabudowy zgodnego z historycznym sposobem kształtowania pierzei ulicznej lub działki, m.in. poprzez:
 - a) lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym lub zbliżonym do kalenicowego,
 - b) lokalizowanie budynków towarzyszących funkcji mieszkalnej, ścianą szczytową do osi ulicy,
 - c) rozwiązywania rzutu budynków na kształcie wydłużonego prostokąta;
- 6) dopuszcza się wymianę, pielęgnację i uzupełnienie drzewostanu występującego w otoczeniu zabytku, z zachowaniem lokalizacji oraz gatunku;
- 7) zakaz montażu w budynkach wpisanych do rejestru zabytków okien połaciowych od strony ulicy i od strony widocznej z miejsc reprezentacyjnych.

5. Obowiązuje ochrona wymienionych poniżej i pokazanych na rysunku planu obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ):

- 1) drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, Droga na Buńdówki 2;
- 2) dom mieszkalny, Droga na Buńdówki 3;
- 3) budynek mieszkalny drewniany w zagrodzie, Droga na Buńdówki 4;
- 4) zagroda, Droga na Buńdówki 6;
- 5) budynek mieszkalny, droga do Rojów 1;a
- 6) budynek mieszkalny drewniany w zagrodzie, Droga do Rojów 3;
- 7) budynek mieszkalny drewniany w zagrodzie, Droga do Rojów 4;
- 8) chałupa i budynki gospodarcze drewniane, Droga do Rojów 8;
- 9) budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 11;
- 10) zagroda jednobudynkowa, Droga do Rojów 11c,
- 11) budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 12;
- 12) budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 13;
- 13) budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 14;
- 14) willa drewniana, Droga do Rojów 19;
- 15) budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 20;
- 16) budynek mieszkalny, Droga do Rojów 21,
- 17) budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 22;
- 18) zagroda drewniana, Droga na Szymoszkową 8;
- 19) budynek drewniany, Droga na Szymoszkową 10;
- 20) budynek drewniany, Droga na Szymoszkową 12;
- 21) willa drewniana, ul. Droga do Walczaków 8;
- 22) willa drewniana, ul. Droga do Walczaków 14 a;
- 23) budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 19;
- 24) willa drewniana, ul. Droga do Walczaków 21;
- 25) budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 24;
- 26) willa drewniana, ul. Droga do Walczaków 25 a;
- 27) budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 33;
- 28) budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 35;

- 29) budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 42 a;
- 30) budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 45;
- 31) willa drewniana "Lara" , Droga na Wierch 2;
- 32) drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, Droga na Wierch 3;
- 33) willa drewniana, Droga na Wierch 4;
- 34) willa drewniana, Droga na Wierch 4 a;
- 35) drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, Droga na Wierch 5;
- 36) budynek mieszkalny drewniany, Droga na Wierch 7;
- 37) budynek mieszkalny drewniany, Droga na Wierch 9;
- 38) willa drewniana, Ubocz 1;
- 39) willa drewniana chałupa Klimka Bachledy ul. Kamockiego 2;
- 40) willa drewniana ul. Kamockiego 3;
- 41) willa drewniana ul. Kamockiego 8;
- 42) kamienica mur., ul. Kasprusie 2;
- 43) dom drewniany, ul. Kasprusie 8 b;
- 44) willa drewniana, ul. Kasprusie 10;
- 45) willa drewniana "Murań", ul. Kasprusie 12;
- 46) willa drewniana, Zespół Szkół Zawodowych/d. pensjonat "Szałas" ul. Kasprusie 14B;
- 47) dom drewniany, ul. Kasprusie 16;
- 48) dom drewniany, ul. Kasprusie 22;
- 49) dom mieszkalny, ul. Kaszelewskiego 1;
- 50) dom mieszkalny, budynek gospodarczy, ul. Kaszelewskiego 3;
- 51) dom mieszkalny, ul. Kaszelewskiego 5;
- 52) dom mieszkalny, ul. Kościelna 2 i 2a;
- 53) willa drewniana, ul. Kościelna 3;
- 54) dom mieszkalny, ul. Kościelna 4;
- 55) dom mieszkalny, ul. Kościelna 5;
- 56) dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 2;
- 57) dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 2 c;
- 58) d. budynek Spółki Handlowej, ul. Kościeliska 2d;
- 59) d. plebania, ul. Kościeliska 4;
- 60) budynek mieszkalny, Kościeliska 7;
- 61) chałupa w zagrodzie, Kościeliska 8a;
- 62) budynek mieszkalny, drew, Kościeliska 10;
- 63) dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 17 a;
- 64) chałupa „Chata Adwokata”, drew, Kościeliska 17b;
- 65) dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 19;
- 66) Klasztor SS. Felicjanek, „Kaszelówka”, drew, ul. Kościeliska 21 b;
- 67) willa drewniana ul. Kościeliska 25;
- 68) dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 29;
- 69) willa drewniana „Basia”, ul. Kościeliska 33;
- 70) „Strug” d. fabryka mebli, murowany, ul. Kościeliska 35;
- 71) dom drewniany, ul. Kościeliska 39;
- 72) willa „Jastrzębianka, ul. Kościeliska 40a;
- 73) budynek mieszkalny, drew, Kościeliska 44a;
- 74) budynek drewniany w drugiej linii zabudowy w zagrodzie, ul. Kościeliska 45a;
- 75) zagroda, ul. Kościeliska 46;
- 76) drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, ul. Kościeliska 48;
- 77) budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 49;
- 78) willa drewniana „Orla”, ul. Kościeliska 50;
- 79) dom drewniany, ul. Kościeliska 53a;
- 80) budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 54 b;
- 81) willa drewniana ul. Kościeliska 57;
- 82) willa drewniana ul. Kościeliska 58;
- 83) budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 60 i 60a;

- 84) budynek mieszkalny drewniany, budynek gospodarczy, ul. Kościeliska 64;
- 85) willa drewniana „Halmar”, ul. Kościeliska 67 b;
- 86) budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 68;
- 87) budynek mieszkalny drewniany „Babuszka”, ul. Kościeliska 69;
- 88) budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 75;
- 89) budynek mieszkalny, drew, Kościeliska 76a;
- 90) budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 77;
- 91) dom mieszkalny, ul. Krzeptówki Osiedle 61;
- 92) willa drewniana, ul. Krzeptówki Osiedle 77;
- 93) dom drewniany, ul. Krzeptówki Osiedle 81;
- 94) dom drewniany, ul. Krzeptówki Osiedle 125;
- 95) zagroda drewniana, Stare Krzeptówki 23;
- 96) willa drewniana, Stare Krzeptówki 20;
- 97) budynek drewniany, ul. Skibówki 1;
- 98) willa drewniana, Skibówki 2;
- 99) budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 2a;
- 100) budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 5a;
- 101) budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 8;
- 102) budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 9;
- 103) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy drewniany, ul. Skibówki 14;
- 104) dom drewniany, ul. Skibówki 15;
- 105) budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 16;
- 106) budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 22;
- 107) budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 24;
- 108) budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 26;
- 109) budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 36 i 36a;
- 110) budynek mieszkalny drewniany, Sobczakówka 2;
- 111) drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, Sobczakówka 5;
- 112) dom mieszkalny drewniany, Sobczakówka 6;
- 113) budynek mieszkalny, Sobczakówka 7;
- 114) dom mieszkalny drewniany w zagrodzie, Sobczakówka 10;
- 115) willa drewniana, Za Strugiem 7;
- 116) dom drewniany, ul. Za Strugiem 10;
- 117) dom drewniany, ul. Za Strugiem 12;
- 118) dom drewniany, ul. Za Strugiem 12a;
- 119) dom drewniany, ul. Za Strugiem 13;
- 120) dom drewniany, ul. Za Strugiem 15;
- 121) dom drewniany, ul. Za Strugiem 18;
- 122) budynek mieszkalny, ul. Księdza Stolarczyka 9.

6. W celu ochrony obiektów wpisanych do GEZ ustala się następujące zasady:

- 1) wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki winny tworzyć jednorodną architektonicznie całość pod względem formy, detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych, kolorystyki połaci dachowych;
- 2) utrzymanie zieleni towarzyszącej przy zabytku wpisanym do GEZ, w stanie który nie wpływa na pogorszenie kondycji technicznej obiektów;
- 3) rozbiórka obiektu wpisanego do GEZ dopuszczona jest w przypadku technicznego zużycia lub zniszczenia jego elementów konstrukcyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w miejscu budynku rozebranego może powstać jedynie budynek o gabarytach i formie architektonicznej zgodnej z istniejącym wcześniej obiektem zabytkowym (udokumentowanej w GEZ oraz archiwaliach);
- 4) w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ przeciętnych, ewentualnie jednostkowych, fragmentarycznych wartości historycznych budynku wpisanego do GEZ, dopuszcza się możliwość interpretacji cech stylistycznych budynku w przypadku jego rozbudowy i przebudowy jak również w przypadku budowy nowego budynku po rozbiórce, o której mowa w pkt 3.

7. Dla obiektów ujętych w GEZ, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych:
- 1) dopuszcza się:
 - a) odbudowę konserwatorską,
 - b) roboty budowlane konserwatorskie,
 - c) prace restauratorskie,
 - d) prace konserwatorskie;
 - 2) obowiązuje zakaz:
 - a) tynkowania drewnianych ścian zrębowych oraz kamiennych podmurówek,
 - b) docieplania elewacji od zewnątrz w budynkach drewnianych zrębowych,
 - c) obkładania elewacji sztucznymi okładzinami (tzw. siding), zwłaszcza drewnopodobnymi i imitującymi kamień, w tym płytkami elewacyjnymi, ceramicznymi, arkuszami blachy,
 - d) wymiany pierwotnej stolarki okiennej i drzwiowej co do których możliwe jest przeprowadzenie konserwacji; w przypadku braku możliwości konserwacji pierwotnej stolarki okiennej i drzwiowej, możliwy jest montaż nowej stolarki uwzględniającej wymiary, formę i materiał, zgody z pierwotną stolarką okienną i drzwiową; w przypadku wymiany stolarki, która nie jest stolarką pierwotną, należy dostosować formę stolarki do formy architektonicznej budynku;
 - 3) obowiązuje nakaz:
 - a) konserwacji, renowacji bądź rekonstrukcji regionalnych detali architektonicznych i regionalnych elementów architektonicznych,
 - b) stosowanie historycznych pokryć dachowych dla poszczególnych budynków a także gontu naturalnego, blachy płaskiej (wyłącznie w małych arkuszach) łączonej na rąbek stojący (kuty ręcznie, nie tłoczony maszynowo), w odcieniach szarości, grafitu lub czarnego matowego,
 - c) utrzymanie istniejącej bądź odtworzenie stolarki okiennej i drzwiowej, z uwzględnieniem historycznych podziałów i profili;
 - 4) w przypadku wykreślenia obiektu z GEZ, nie obowiązują ustalenia zawarte w ust. 6 i ust. 7 pkt 1-3.
8. Skreślenie zabytku lub wpis nowego zabytku do stosownego rejestru lub ewidencji, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wymaga zmiany planu.
9. Obowiązujące zakazy rozbudowy budynków zawarte w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą rozbudowy związanej z zapewnieniem niezbędnego dostępu do budynku osobom niepełnosprawnym, termoizolacją, zwiększeniem wynikającym z rozbudowy budynków o nie więcej niż 15 m² w celu poprawy standardu mieszkania lub uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego.
10. Wskaźniki intensywności zabudowy i wskaźniki powierzchni zabudowy określone w planie, nie dotyczą działek budowlanych, na których są one przekroczone z uwagi na istniejącą zabudowę. Na działkach tych obowiązuje zakaz ich zwiększania, z wyjątkiem przypadków o których mowa w ust. 9.
11. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej określone w planie, nie dotyczą działek budowlanych, na których nie są one zachowane z uwagi na istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu. Na działkach tych obowiązuje zakaz jej zmniejszenia, z wyjątkiem zmniejszenia wynikającego z przypadków o których mowa w ust. 9.
12. Przy zagospodarowaniu terenu i realizacji funkcji ustalonych w niniejszym planie, obowiązuje uwzględnienie stref sanitarnych 50 i 150 metrów od czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Ustala się obowiązek lokalizacji wszystkich obiektów w sposób maksymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczający prowadzenie robót ziemnych. Zmiana ukształtowania terenu (podniesienie/obniżenie poziomu terenu) nie może przekraczać 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych. W przypadku konieczności wykonania zabezpieczeń, preferuje

się zabezpieczenie istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, przy zastosowaniu materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności.

14. W obszarach udokumentowanych osuwisk – osuwiska aktywne ciągle, okresowo aktywne oraz osuwiska nieaktywne wg opracowania „Mapa osuwisk dla Gminy Miasto Zakopane” (SOPO) – obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków za wyjątkiem odbudowy historycznej na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku lokalizacji innych obiektów budowlanych, obowiązuje ich lokalizacja zgodnie z zasadami wynikającymi z geotechnicznych warunków posadowienia obiektów. Ww. warunek nie dotyczy obiektów liniowych takich jak: sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, geotermalne, energetyczne niskich i średnich napięć, oraz teletechniczne podziemne i nadziemne. Dopuszcza się roboty budowlane związane ze stabilizacją terenów osuwiskowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym związane z przebudową i rozbudową istniejących sieci infrastruktury technicznej.

15. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie. W terenach nie przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia istniejących budynków gospodarczych i inwentarskich na cele mieszkalne, a także zakaz utwardzania terenów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

16. Wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami (typu: wiaty, stragany handlowe, kioski), nie może przekroczyć 3,5 metra, z wyjątkiem innej wysokości dopuszczanej w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów. Nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej niebędących budynkami, z wyjątkiem wież stacji bazowych telefonii komórkowej, gdzie wysokość wieży nie może przekroczyć 25,0 m.

17. Dopuszcza się budowę murów oporowych związanych z zabudową: stanowiących podstawę ogrodzeń lub zabezpieczenie posesji przed osuwaniem się mas ziemnych, przy czym wysokość tych budowli od strony odstokowej nie może przekroczyć 1,2 m ponad poziomem istniejącego terenu. Zasady powyższe nie dotyczą murów oporowych realizowanych w ramach inwestycji celu publicznego.

18. Realizacja nowej zabudowy i rozbudowa istniejącej przy uwzględnieniu:

- 1) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) przebiegu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych.

19. Dla istniejących budynków oraz ich części położonych pomiędzy:

- 1) liniami rozgraniczającymi dróg a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się wyłącznie modernizację oraz przebudowę, przy zachowaniu regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) terenami oznaczonymi kratką, a określoną dla tych terenów nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się wyłącznie modernizację oraz przebudowę.

20. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MW, Uh, 1.UPr – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) M/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) UPo, 2.UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

21. Obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych i ich prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg, ciągów komunikacyjnych, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych,

sieci infrastruktury technicznej. Obowiązuje zakaz zasypywania cieków naturalnych oraz nadsypywania ich brzegów w celu powiększania powierzchni działki. Dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową, a także zabezpieczeniem nieruchomości przed zalewaniem i podmywaniem brzegów posesji.

22. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

23. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko w trakcie, której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, lub przedsięwzięcie zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu.

24. Zakazy wymienione w pkt 22 i 23 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ciągów komunikacyjnych, a także obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych.

25. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji: ładowisk dla śmigłowców, a także obiektów tymczasowych, kontenerów, obiektów typu glamping, domów mobilnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy obiektów tymczasowych realizowanych w związku z organizacją imprez przez gminę oraz instytucje oświaty i kultury, przy czym obiekty tymczasowe mogą funkcjonować w terminie nie dłuższym niż 3 dni przed i 3 dni po terminie imprezy.

26. W terenach, w których ustalenia szczegółowe dopuszczają możliwość lokalizacji funkcji usługowej lub produkcyjnej, ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) hoteli;
- 3) wiatraków;
- 4) punktów do zbierania i przeładunku złomu;
- 5) składów węgla i koksu jako nieopakowanych materiałów na otwartych przyzmach;
- 6) składów budowlanych, betoniarni, zakładów produkcji kruszywa, tartaków;
- 7) otwartych składów dla magazynowania materiałów sypkich;
- 8) stolarni o zdolności produkcyjnej większej niż 300 m³ drewna na rok;
- 9) zakładów ciesielskich;
- 10) instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli;
- 11) lakierni samochodowych powyżej 1 stanowiska warsztatowego;
- 12) stacji naprawy pojazdów powyżej 3 stanowisk warsztatowych;
- 13) otwartych myjni samochodowych, z dopuszczeniem myjni w budynkach;
- 14) stałych pól kempingowych i karawaningowych;
- 15) parków rozrywki, strzelnic.

27. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

28. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, w przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) dopuszcza się zmianę konfiguracji działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w planie, przy czym szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, nie może być mniejsza niż 16 m, a w wypadku ciągów komunikacyjnych 5 m;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MN/U, M/U dla nowo wydzielanych działek obowiązuje normatyw:
 - a) powierzchnia nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m² dla usług komercyjnych oraz drobnej wytwórczości;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: 1.P, 4.U i 5.U obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 1500 m²;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: 1.ZU i 2.ZU obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 1500 m²;
- 5) w przypadku dokonywania podziałów pod dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 6) w przypadku dokonywania podziałów pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie ustala się szerokości frontu nowo wydzielanych działek, przylegających bezpośrednio do drogi publicznej;
- 7) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczających drogi publiczne, z tolerancją do 25° w obie strony, lub w dostosowaniu do istniejącego przebiegu linii podziałów terenu na działki.

29. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego sporządzonych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, obejmujących oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ obszary w zasięgu wzebrań powodziowych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych.

30. Realizacja zieleni niskiej i wysokiej z zastosowaniem gatunków rodzimych, charakterystycznych dla siedliska (m.in.: jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity), z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

31. Dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 samodzielnego lokalu mieszkalnego i 2 samodzielnych lokali użytkowych w budynku mieszkalno-usługowym, a w budynku usługowym nie więcej niż 2 samodzielnych lokali użytkowych.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ DRÓG I CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, (w tym nienormatywnych dróg gminnych pokazanych na rysunku planu kratką), z uwzględnieniem przepisów szczegółowych.

2. Przy przebudowie, rozbudowie i realizacji ww. obiektów, ustala się obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym wód okresowych. Lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia części terenów w strefach sanitarnych 50 metrów (5.U, 21.RZ, 6.MN/U, 2.UPr, 7.MW, 6.U, 1.M/U) oraz 150 metrów (22.RZ, 3.UPo, 23.MN/U, 31.MN/U, 2.UP, 2.MW, 5.Uh, 6.U, 7.MW, 1.M/U, 34.MN/U, 36.MN/U, 6.Uh, 1.UPr, 32.MN/U) od czynnego cmentarza;
- 3) przy rozbudowie istniejących sieci oraz budowie nowych, obowiązuje realizacja hydrantów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych ustala się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) obowiązuje budowa rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ich oczyszczanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych do zagospodarowania w odpowiednich urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego;
- 7) w celu retencji wód opadowych i roztopowych zaleca się ograniczenie do niezbędnego minimum stosowania szczelnych utwardzeń terenu;
- 8) na stanowiskach postojowych, placach magazynowych, drogach i ciągach komunikacyjnych obowiązuje oczyszczanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zakopane, ustalone w stosownej uchwale Rady Miasta Zakopane;
- 2) postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych.

6. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

- 1) dostawa gazu poprzez sieci gazowe średnio i niskoprężne;
- 2) dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie sieci ciepłowniczej lub rozwiązań indywidualnych, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 2) preferowanym źródłem ogrzewania jest sieć ciepłownicza geotermalna, gaz i energia elektryczna, pompy ciepła.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć (NN) i średnich napięć (SN);
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN, stosownie do potrzeb;
- 3) zaleca się kablowanie istniejących sieci napowietrznych w ramach ich przebudów i remontów;
- 4) budowa, rozbudowa sieci SN, NN i realizacja przyłączy wyłącznie w wersji kablowej ziemnej, z dopuszczeniem w uzasadnionych technicznie przypadkach (głównie na terenach osuwiskowych) budowy linii i stacji napowietrznych;
- 5) budowa i rozbudowa wszelkich sieci w terenach zieleni i wód oraz na terenach rolnych wyłącznie w wersji kablowej ziemnej, z dopuszczeniem w przypadku przekraczania cieków, budowy linii i stacji napowietrznych;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w energię na bazie odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) obowiązuje montaż paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych równoległe do połaci dachu oraz dostosowanie kolorystyki montowanych urządzeń do kolorystyki połaci dachu, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z wpisu obiektów i obszarów do rejestru zabytków;
- 8) w przypadku instalacji fotowoltaicznej i kolektorów słonecznych jako wolnostojących, powierzchnia terenu instalacji w sumie nie może przekroczyć 50 m²;

- 9) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci teletechniczne, z zaleceniem kablowania istniejących sieci napowietrznych w ramach ich przebudów i remontów;
- 2) rozbudowa i realizacja nowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych w formie kablowej ziemnej, z dopuszczeniem w uzasadnionych technicznie przypadkach (głównie na terenach osuwiskowych) budowy linii napowietrznych;
- 3) budowa i rozbudowa sieci w terenach zieleni i wód oraz na terenach rolnych wyłącznie w wersji kablowej ziemnej, z dopuszczeniem w przypadku przekraczania cieków, budowy linii i stacji napowietrznych;
- 4) dopuszcza się instalowanie urządzeń umożliwiających łączność bezprzewodową.

10. W zakresie dróg i ciągów komunikacyjnych:

- 1) dla pokazanych na rysunku planu dróg i ciągów komunikacyjnych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę, a także realizację nowych zgodnie z rysunkiem, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; dopuszcza się zmianę kategorii dróg;
- 2) dopuszcza się budowę północnej obwodnicy miasta Zakopane, realizowaną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) we wszystkich terenach budowlanych dopuszcza się realizację dróg i ciągów komunikacyjnych nie pokazanych na rysunku planu, a w terenach WS/ZI, RZ, ZU i Lz zgodnie z przepisami szczegółowymi, na zasadach przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, w terenach budowlanych oraz w terenach RZ, ZU i Lz;
- 5) przy rozbudowie, przebudowie i realizacji nowych dróg i ciągów komunikacyjnych ustala się obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym wód okresowych;
- 6) dopuszcza się we wszystkich terenach budowlanych oraz w terenach RZ, ZU, Lz realizację ciągów spacerowych, jednakże wyłącznie ogólnodostępnych i o szerokości nie większej niż 2,0 m.

§ 6. USTALENIE OPŁAT Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania jednorazowych opłat w wysokości:

- 1) **30%** dla terenów oznaczonych w planie symbolami MW, MN/U, M/U, U, Uh;
- 2) **10%** dla terenów pozostałych.

DZIAŁ II. - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Ustalenia dla terenów przyrodniczych

§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. Wyznacza się **tereny wód śródlądowych płynących wraz ze strefą ekologiczną i terenami zieleni**, oznaczone symbolami **od 1.WS/ZI do 10.WS/ZI** o łącznej powierzchni 8,42 ha. Rzeczywisty przebieg potoków wskazanych na rysunku planu może ulegać zmianie w związku ze zwiększonymi przepływami wód. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – wody śródlądowe płynące wraz ze strefą ekologiczną i terenami zieleni;

- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, z wyjątkiem:
- a) obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z realizacją mostów i kładek dla przekraczania wód śródlądowych,
 - b) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową),
 - c) budowli technicznych służących ochronie nieruchomości indywidualnych przed powodzią i osuwaniem się terenu,
 - d) w przypadkach, o których mowa w lit. b i c preferowane są systemy umocnień przy użyciu materiałów naturalnych i ekologicznych (typu kaszyce drewniane, kosze wypełnione kamieniami, roślinność), sprzyjające zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych rzek.

2. Wyznacza się **tereny zieleni**, oznaczone symbolami **od 1.Lz do 15.Lz** o łącznej powierzchni 4,05 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz tereny zieleni nieurządzonej – łąki, zadrzewienia, zakrzaczenia;
- 2) zakaz budowy nowych urządzeń i obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych wyłącznie w celu zapewnienia komunikacji do istniejących, legalnych budynków.

3. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **1.ZU** – pow. 1,11 ha, **2.ZU** – pow. 1,08 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, z wyjątkiem urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów komunikacyjnych wyłącznie w celu zapewnienia komunikacji do istniejących legalnych budynków;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy i odbudowę historyczną istniejących budynków;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków; dopuszcza się przebudowę budynków (z zakazem zmiany sposobu ich użytkowania), na następujących zasadach:
 - a) nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie dowolnie wybranych miejscowych materiałów elewacyjnych: drewno, gont, kamień (granit, piaskowiec), z uwzględnieniem stosowania komponujących ze stylem budynku: elementów architektury i detalu architektonicznego; dopuszcza się stosowanie tynków a także nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny, pod warunkiem, że materiały nowoczesne nie mogą być materiałem dominującym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku,
 - b) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego, stal w kolorze ciemnym (czarnym, grafitowym),
 - c) materiały pokrycia dachu: drewno (w tym gont naturalny), blacha płaska na rąbek stojący, blacha gontopodobna; dopuszcza się zachowanie istniejącego materiału pokrycia dachu,
 - d) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu; dopuszcza się zachowanie istniejącej kolorystyki,
 - e) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otocza;
- 5) dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, poprzez realizację ogólnodostępnych: urządzonych miejsc do odpoczynku (bez zabudowy kubaturowej), urządzeń turystycznych realizowanych jako trawiaste boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki piesze, ścieżki zdrowia, siłownie plenerowe.

4. Wyznacza się **teren czynnego cmentarza parafialnego**, oznaczony symbolem **ZC** – pow. 0,34 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren cmentarza wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego – zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 4) na terenach powierzchni grzebalnych, obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem grobowców;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 6) dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

Wyznacza się **tereny rolne**, oznaczone symbolami **od 1.RZ do 24.RZ**, o łącznej powierzchni 19,05 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne użytkowane jako łąki, pastwiska oraz sady, ogrody przydomowe;
- 2) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych, jednakże wyłącznie w celu zapewnienia komunikacji do istniejących legalnych budynków;
- 3) dopuszcza się modernizację, odbudowę historyczną i przebudowę istniejących legalnych budynków o różnych funkcjach oraz jednorazową rozbudowę budynków mieszkalnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację: wiatrołapów, tarasów, łazienek, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków,
 - b) w przypadku rozbudowy budynków, zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 15 m²,
 - c) zakaz przekraczania istniejącej wysokości zabudowy budynków podlegających rozbudowie,
 - d) w przypadku rozbudowy, rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia mogą stanowić kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań, lub należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 49° -52°, z dopuszczeniem stosowania przyszytychów,
 - e) nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie dowolnie wybranych miejscowych materiałów elewacyjnych: drewno, gont, kamień (granit, piaskowiec) z uwzględnieniem stosowania komponujących ze stylem budynku: elementów architektury i detalu architektonicznego; dopuszcza się stosowanie tynków a także nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny, pod warunkiem, że materiały nowoczesne nie mogą być materiałem wiodącym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku,
 - f) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego, stal w kolorze ciemnym (czarnym, grafitowym),
 - g) materiały pokrycia dachu: drewno (w tym gont naturalny), blacha płaska na rąbek stojący a także blacha gontopodobna; dopuszcza się zachowanie istniejącego materiału pokrycia dachu,
 - h) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu; dopuszcza się zachowanie istniejącej kolorystyki pokrycia dachu,
 - i) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding), kamienia otoczaka.

Rozdział 2 Ustalenia dla terenów osiedleńczych

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

Wyznacza się **tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1.MW** – pow. 0,24 ha, **1a.MW** – pow. 0,09 ha, **2.MW** – pow. 1,97 ha, **3.MW** – pow. 0,13 ha, **4.MW** – pow. 0,32 ha, **5.MW** – pow. 0,21 ha, **6.MW** – pow. 0,18 ha, **7.MW** – pow. 0,08 ha, **8.MW** – pow. 0,28 ha, **9.MW** – pow. 0,13 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w tym komunalne, budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące zabudowie, parkingi służące obsłudze zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w parterach budynków (podstawowe, komercyjne oświaty i ochrony zdrowia, publiczne), komunikacja drogowa;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków a także zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących;
- 4) dopuszcza się odbudowę i odbudowę historyczną budynków;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,1- 1,0;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 30%;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 8) przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 49° - 54° lub zachowanie pierwotnej formy dachu,
 - b) materiały pokrycia dachu: drewno (w tym gont naturalny), blacha płaska na rąbek stojący, blacha gontopodobna; dopuszcza się zachowanie istniejących materiałów,
 - c) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu,
 - d) stosowanie na elewacjach budynków drewna, kamienia piaskowca lub granitu, tynków w kolorze białym lub odcieniach jasnej szarości; dopuszcza się także stosowanie nowoczesnych materiałów typu: stal, beton architektoniczny, pod warunkiem, że nie mogą one być materiałem dominującym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku;
- 9) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding), szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 10) realizacja nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie oraz nie mniej niż 2 stanowiska postojowych dla samochodów z kartami parkingowymi w każdym z terenów; w przypadku realizacji usług w budynku, realizacja dodatkowo nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
- 11) dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych oraz poprzez wyznaczone i niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;
- 12) w terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolem ZZ, a obejmujących część terenów oznaczonych symbolem: 4.MW, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

1. Wyznacza się **tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczone symbolami: **1.MN/U** – pow. 4,13 ha, **2.MN/U** – pow. 5,09 ha, **3.MN/U** – pow. 0,85 ha, **4.MN/U** – pow. 2,58 ha, **5.MN/U** – pow. 0,43 ha, **6.MN/U** – pow. 0,19 ha, **7.MN/U** – pow. 0,65 ha, **8.MN/U** – pow. 4,39 ha, **9.MN/U** – pow. 0,85 ha, **10.MN/U** – pow. 1,03 ha, **11.MN/U** – pow. 3,71 ha, **12.MN/U** – pow. 2,27 ha, **13.MN/U** – pow. 0,84 ha, **14.MN/U** – pow. 0,33 ha, **15.MN/U** – pow. 6,37 ha, **16.MN/U** – pow. 2,97 ha, **17.MN/U** – pow. 3,06 ha, **18.MN/U** – pow. 2,20 ha, **19.MN/U** – pow. 1,35 ha, **20.MN/U** – pow. 3,11 ha, **21.MN/U** – pow. 1,66 ha, **22.MN/U** – pow. 0,08 ha, **23.MN/U** – pow. 0,61 ha, **24.MN/U** – pow. 0,15 ha, **25.MN/U** – pow. 0,83 ha, **26.MN/U** – pow. 1,43 ha, **27.MN/U** – pow. 1,02 ha, **28.MN/U** – pow. 1,32 ha, **29.MN/U** – pow. 0,66 ha, **30.MN/U** – pow. 0,40 ha, **31.MN/U** – pow. 1,99 ha, **32.MN/U** – pow. 0,21 ha, **33.MN/U** – pow. 0,66 ha, **34.MN/U** – pow. 0,06 ha, **35.MN/U** – pow. 0,02 ha, **36.MN/U** – pow. 0,30 ha, **37.MN/U** – pow. 0,06 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi hotelarskie realizowane jako wynajem jednostek mieszkalnych w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²,
 - c) związane z zabudową urządzenia budowlane i zieleń towarzysząca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych –usługi, realizowane jako:
 - usługi podstawowe,
 - usługi publiczne i komercyjne z zakresu: opieki zdrowotnej, edukacji, usług biurowych i administracji,
 - usługi gastronomii na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²,
 - b) drobna wytwórczość,
 - c) komunikacja drogowa, infrastruktura techniczna;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenów, dla ww. terenów, ustala się:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - w terenach położonych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków - nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,30,
 - w pozostałych terenach nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w terenach położonych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków: nie więcej niż 20%,
 - w pozostałych terenach: nie więcej niż 25%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenach położonych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków: min. 60%,
 - w pozostałych terenach: min. 50%;
- 4) przebudowa i modernizacja istniejących budynków, z uwzględnieniem § 4 ust. 4, 6 i 7 na następujących zasadach:
 - a) nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych z uwzględnieniem stosowania odpowiednio do stylu budynku: regionalnych elementów budownictwa ludowego, architektury regionalnej Podhala i regionalnego detalu architektonicznego,
 - b) w terenach położonych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje stosowanie wyłącznie miejscowych materiałów elewacyjnych: drewno, gont, kamień (granit, piaskowiec); dopuszcza się zachowanie w budynkach innych, istniejących materiałów elewacyjnych,
 - c) w terenach położonych poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków dopuszcza się zachowanie w budynkach istniejących materiałów elewacyjnych; oprócz obowiązkowego stosowania ww. miejscowych materiałów elewacyjnych dopuszcza się także stosowanie nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny, pod warunkiem, że nie mogą one być materiałem dominującym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku,
 - d) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego, stal w kolorze ciemnym (czarnym, grafitowym),
 - e) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding), szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka,
 - f) materiały pokrycia dachu: drewno (w tym gont naturalny), blacha płaska (wyłącznie w małych arkuszach) łączona na rąbek stojący, blacha gontopodobna lub materiał historyczny,
 - g) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu lub kolor historyczny;
- 5) dopuszcza się odbudowę historyczną budynków;
- 6) realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, drobnej wytwórczości oraz rozbudowa i nadbudowa istniejących, z uwzględnieniem § 4 ust. 4, 6 i 7, na następujących zasadach:

- a) zakaz realizacji zabudowy szeregowej; zabudowa bliźniacza dopuszczona jedynie w przypadku dobudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego do budynku istniejącego, zlokalizowanego w granicy sąsiedniej działki,
- b) w terenie 6.MN/U położonym w strefie sanitarnej 50 metrów od istniejącego cmentarza, zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku,
- c) w terenach 20.MN/U i 21.MN/U położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%) oznaczonych symbolem ZZ, obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy i rozbudowy budynków istniejących,
- d) w terenach 15.MN/U, 20.MN/U i 21.MN/U położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) oznaczonych symbolem ZZ, należy:
 - nie lokalizować nowych usług oświaty, ochrony zdrowia i usług publicznych,
 - nie stosować podpiwniczenia,
 - wynieść poziom posadzki parteru powyżej rzędnej wody Q1%,
 - stosować ciężką izolację przeciwwodną do rzędnej wody Q1%,
 - stosować w parterach budynków materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego z dodatkami uszczelniającymi,
 - stosować zabezpieczenia przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,
- e) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, obowiązek nawiązania architektury projektowanego budynku do lokalnej tradycji budowlanej i architektonicznej oraz obowiązek stosowania wyłącznie dopuszczonych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu architektonicznego,
- f) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej, z uwzględnieniem ust. 1 pkt 2 lit. a,
- g) szerokość traktu budynku w terenach położonych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków:
 - mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 6,5 m,
 - mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 7,0 m,
 - drobnej wytwórczości: nie więcej niż 4,5 m,
- h) szerokość traktu budynku w pozostałych terenach:
 - mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 7,0 m,
 - mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 7,5 m,
 - drobnej wytwórczości: nie więcej niż 5,0 m,
- i) kubatura nadziemnej części budynku w terenach położonych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków:
 - mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 900,0 m³,
 - mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 1100,0 m³,
 - drobnej wytwórczości: nie więcej niż 400,0 m³;
- j) kubatura nadziemnej części budynku w pozostałych terenach:
 - mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 1000,0 m³,
 - mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 1200,0 m³,
 - drobnej wytwórczości: nie więcej niż 450,0 m³;
- k) wysokość zabudowy dla budynków w terenach położonych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków:
 - mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 9,5 m,
 - mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 10,0 m,
 - drobnej wytwórczości: nie więcej niż 6,0 m,
- l) wysokość zabudowy dla budynków w pozostałych terenach:
 - mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 10,0 m,
 - mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 10,5 m,
 - drobnej wytwórczości: nie więcej niż 7,0 m,
- m) kształtowanie bryły budynku na rzucie prostokątnym lub złożonym z prostokątów stykających się ze sobą pod kątem prostym, z zakazem stosowania form okrągłych i wielokątnych; proporcja głównego rzutu budynku: stosunek dłuższego boku budynku do boku krótszego nie mniejszy niż 2:1,

- n) w terenach położonych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych z półszczytami i z przyszytymi, w różnych konfiguracjach; w pozostałych terenach obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych z półszczytami w różnych konfiguracjach, z dopuszczeniem stosowania przyszytów,
 - o) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 49° do 52° ,
 - p) obowiązuje projektowanie dachu z zachowaniem kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu jako równoległej do dłuższego boku budynku,
 - q) okap dachu obowiązkowy, szerokość okapu głównych połaci: min. 1,0 m wysokość okapu głównych połaci dachu: maks. 4,0 m,
 - r) w istniejących budynkach willowych z okresu modernizmu międzywojennego dopuszcza się utrzymanie dachów płaskich a także dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości i szerokości okapu dachu,
 - s) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. o) kąty nachylenia połaci dachowych, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - t) zakaz realizacji głównych połaci dachu o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych), i przesuwania głównych połaci o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej; w wypadku budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynków, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
 - u) dopuszcza się realizację otwarć dachowych w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” oraz otwarć pulpitowych; szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć $1/4$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana; łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć $1/2$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana; zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy (obowiązuje odległość min. 0,5 m od kalenicy), a także łączących się z koszem dachu; zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitowych; doświetlenie drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych i okien połaciowych,
 - v) materiały pokrycia dachu: drewno (w tym gont naturalny), blacha płaska (wyłącznie w małych arkuszach) łączona na rąbek stojący, blacha gontopodobna; w istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie i odtwarzanie historycznego pokrycia,
 - w) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu lub kolor historyczny,
 - x) w zakresie materiałów wykończeniowych obowiązuje:
 - w terenach położonych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie wyłącznie miejscowych materiałów elewacyjnych: drewno, gont, kamień (granit, piaskowiec) z dopuszczeniem tynku, oraz z uwzględnieniem stosowania charakterystycznego dla regionu Podhala detalu architektonicznego,
 - w terenach położonych poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków, oprócz obowiązkowego stosowania ww. miejscowych materiałów elewacyjnych z dopuszczeniem tynków, dopuszcza się także stosowanie nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny, pod warunkiem, że nie mogą one być materiałem dominującym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku, z uwzględnieniem stosowania charakterystycznego dla regionu Podhala detalu architektonicznego,
 - y) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego; stal w kolorze ciemnym (czarnym, grafitowym),
 - z) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 7) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, garaży oraz rozbudowę przebudowę i modernizację istniejących, na następujących zasadach:
- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub jako dobudowane do budynków mieszkalnych,

- b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 7,0 m,
 - c) szerokość traktu budynku: nie więcej niż 6,0 m,
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 47° a 51°, z dopuszczeniem w przypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych – dachów jednospadowych; zakaz otwierania połaci dachowych; doświetlenie poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych lub okien połaciowych,
 - e) w przypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej oraz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia,
 - f) materiały i kolorystyka pokrycia dachu, materiały wykończeniowe elewacji i kolorystyka: jak w pkt 6 lit. v-z;
- 8) dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne, wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu;
- 9) realizacja nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 10) na każdej działce, na której będą realizowane usługi, drobna wytwórczość, realizacja dodatkowo:
- a) 1 stanowisko postojowe na 1 jednostkę mieszkalną na wynajem,
 - b) w przypadku usług innych niż hotelarskie 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni usługowej realizowanej jako wbudowana,
 - c) 2 stanowiska postojowe dla drobnej wytwórczości,
 - d) do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu; dopuszcza się wielostanowiskowe parkingi podziemne w budynku, przy czym zwiększenie powierzchni całkowitej kondygnacji parkingu podziemnego w stosunku do powierzchni zabudowy budynku nie może stanowić więcej niż 20%,
 - e) w terenach, na których lokalizowane będą usługi lub drobna wytwórczość, obowiązuje uwzględnienie w ww. bilansie stanowisk postojowych, minimum 1 stanowiska postojowego dla samochodu z kartą parkingową;
- 11) w przypadku podziału terenu powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m² za wyjątkiem wydzielania terenów pod drogi i ciągi komunikacyjne oraz infrastrukturę techniczną; dopuszcza się podziały działek, w celu przyłączenia działki do działki sąsiedniej, i wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż 600 m², lecz jedynie w przypadku, gdy działka pozostała z podziału jest działką normatywną.

2. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone symbolami **1.M/U** – pow. 0,40 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – mieszkalnictwo, realizowane jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania w budynkach mieszkalno-usługowych oraz usługi (podstawowe, publiczne, komercyjne usługi zdrowia, biurowe, gastronomiczne, hotelarskie);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja drogowa, infrastruktura techniczna;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 30%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 6) realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz rozbudowa, przebudowa istniejących, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej, zabudowa w granicy działki dopuszczona tylko w przypadku dobudowy budynku do istniejącego budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej,
 - b) szerokość traktu: budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 7,0 m, pozostałych dopuszczonych budynków nie więcej niż 7,5 m,
 - c) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 10,0 m, pozostałych dopuszczonych budynków: nie więcej niż 10,5 m,
 - d) wysokość okapu głównych połaci: nie więcej niż 4,0 m,
 - e) okap dachu obowiązkowy, szerokość okapu głównych połaci: min. 1,0 m,

- f) nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, z dopuszczeniem stosowania przyszychów; kąt nachylenia głównych połaci: od 49° do 52°; w wypadku budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynków, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
 - g) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachowych, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - h) zakaz przesuwania głównych połaci o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej; w wypadku budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynków, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
 - i) dopuszcza się realizację otwarć dachowych, w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” oraz otwarć pulpitych; szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana; łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana; zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy (obowiązuje odległość min. 0,5 m od kalenicy) a także łączących się z koszem dachu; zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitych, doświetlenie drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych i okien połaciowych,
 - j) materiały pokrycia dachu: drewno (w tym gont naturalny), blacha płaska (wyłącznie w małych arkuszach) łączona na rąbek stojący, blacha gontopodobna; w istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie i odtwarzanie historycznego pokrycia,
 - k) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu lub kolor historyczny,
 - l) nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie wybranych miejscowych materiałów elewacyjnych (drewno, gont, kamień: piaskowiec, granit) z uwzględnieniem stosowania regionalnych lub korespondujących z danym stylem istniejącego budynku: elementów architektury i detalu architektonicznego; dopuszcza się stosowanie tynków a także nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny, pod warunkiem, że materiały nowoczesne nie mogą być materiałem dominującym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku,
 - m) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego, stal w kolorze ciemnym (grafitowym, czarnym),
 - n) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 7) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży oraz rozbudowę przebudowę i modernizację istniejących, na następujących zasadach:
- a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej, lub jako dobudowane do innych budynków,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków: nie więcej niż 7,0 m,
 - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 47° a 51°, z dopuszczeniem w przypadku garaży i budynków gospodarczych dobudowanych do budynków – dachów jednospadowych,
 - d) w przypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej oraz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia,
 - e) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu,
 - f) dopuszcza się stosowanie zarówno tradycyjnych materiałów budowlanych, tynków jak i nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny, pod warunkiem, że materiały nowoczesne nie mogą być materiałem dominującym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku,

- g) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego, stal w kolorach ciemnych (czarnym, grafitowym),
- h) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding), szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otocza;
- 8) dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez wyznaczone i niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;
- 9) realizacja nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 1 jednostkę mieszkalną na wynajem, w przypadku usług hotelarskich,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż usługi hotelarskie;
- 10) do ww. stanowisk postojowych wlicza się miejsca w garażu; dopuszcza się wielostanowiskowe parkingi podziemne w budynku, przy czym obowiązuje zakaz powiększania powierzchni całkowitej kondygnacji parkingu podziemnego w stosunku do powierzchni zabudowy budynku;
- 11) w terenach na których lokalizowane będą usługi komercyjne, obowiązuje uwzględnienie w ww. bilansie stanowisk postojowych, 1 stanowiska postojowego dla samochodu z kartą parkingową.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolami **1.Uh** – pow. 0,10 ha, **2.Uh** – pow. 0,14 ha, **3.Uh** – pow. 0,15 ha, **4.Uh** – pow. 0,33 ha, **5.Uh** – pow. 0,20 ha, **6.Uh** – pow. 0,21ha, **7.Uh** – pow. 0,07 ha, **8.Uh** – pow. 0,20 ha, **9.Uh** – pow. 0,14 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi hotelarskie realizowane jako pensjonaty, domy wypoczynkowe, budynki usługowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, komunikacja drogowa;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) w terenach: 1.Uh, 4.Uh, 5.Uh, 6.Uh – 30%,
 - b) w terenach 2.Uh i 7.Uh – 18%,
 - c) w terenach 3.Uh – 20%,
 - d) w terenie 8.Uh – 21%,
 - e) w terenie 9.Uh – 24%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%, w terenie 5.Uh – min. 25%, w terenie 2.Uh, 8.Uh, 9.Uh – min. 50%;
- 6) przebudowa i rozbudowa budynków na następujących zasadach:
 - a) zakaz nadbudowy budynków,
 - b) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań przy czym: w przypadku wysokości zabudowy rozbudowywanego budynku większej niż 12,0 m obowiązuje dostosowanie wysokości zabudowy rozbudowanej części budynku do ustaleń planu miejscowego a w przypadku wysokości zabudowy mniejszej niż 12,0 m obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości zabudowy,
 - c) dopuszcza się otwarcia dachowe, w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn lukowych typu „wół oko” oraz otwarć pulpityowych; szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana; łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana; zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy (obowiązuje odległość min. 0,5 m od kalenicy) a także łączących się z koszem dachu; zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpityowych; doświetlenie drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych i okien połaciowych,

- d) nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (drewno, gont, kamień: piaskowiec lub granit) z uwzględnieniem stosowania regionalnych lub korespondujących z danym stylem istniejącego budynku: elementów architektury i detalu architektonicznego; dopuszcza się stosowanie tynków a także nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny pod warunkiem, że materiały nowoczesne nie mogą być materiałem dominującym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku,
 - e) materiały pokrycia dachu: drewno (w tym gont naturalny), blacha płaska (wyłącznie w małych arkuszach) łączona na rąbek stojący, blacha gontopodobna lub materiał historyczny,
 - f) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu lub kolor historyczny,
 - g) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego; w przypadku stali kolory ciemne (czarny, grafitowy),
 - h) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 7) realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
- a) w terenie oznaczonym symbolem 5.Uh dopuszcza się lokalizację jednego nowego budynku pensjonatowego oraz odbudowę historyczną istniejącego budynku wpisanego do GEZ,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków we wszystkich terenach nie więcej niż 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu: w terenie 7.Uh – nie więcej niż 3,6 m, w terenie 5.Uh - nie więcej niż 5,8 m, w terenie 6.Uh – nie więcej niż 5,5 m, w pozostałych terenach nie więcej niż 4,5 m,
 - d) dachy o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 49° a 54°, dopuszcza się dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem stosowania przyszytchów; zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej; w wypadku budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynków, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
 - e) w zakresie kształtowania otwarć dachowych, materiałów użytych do wykończenia i kolorystyki obowiązują zasady jak w pkt 6 lit c-g,
 - f) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 8) dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne;
- 9) realizacja w każdym z terenów nie mniej niż:
- a) 1 stanowiska postojowego na 1 jednostkę mieszkalną przewidzianą do wynajęcia,
 - b) 2 miejsca postojowe dla pracowników,
 - c) w bilansie stanowisk postojowych należy uwzględnić nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów z kartą parkingową,
 - d) dopuszcza się wielostanowiskowe parkingi podziemne, przy czym dopuszcza się zwiększenie powierzchni całkowitej kondygnacji parkingu podziemnego w stosunku do powierzchni zabudowy budynku nie więcej niż o 20%.

2. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem **1.U** – pow. 0,05 ha, **3.U** – pow. 0,18 ha, **6.U** – pow. 0,16 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi komercyjne – gastronomiczne, handlu, hotelarskie;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9 a w terenie 6.U – nie większy niż 0,7;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%, a w terenie 6.U – nie więcej niż 45%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- 5) przebudowa istniejących budynków na zasadach:
 - a) nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (drewno, gont, kamień: piaskowiec,

- granit) z uwzględnieniem stosowania regionalnych lub korespondujących z danym stylem istniejącego budynku: elementów architektury i detalu architektonicznego; dopuszcza się stosowanie tynków a także nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny pod warunkiem, że materiały nowoczesne nie mogą być materiałem dominującym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku,
- b) materiały pokrycia dachu: drewno (w tym gont naturalny), blacha płaska w arkuszach łączona na rąbek stojący, blacha gontopodobna,
 - c) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu,
 - d) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego; w przypadku stali kolory ciemne (czarny, grafitowy),
 - e) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 6) zakaz nadbudowy istniejących budynków;
- 7) budowa, rozbudowa i odbudowa budynków na następujących zasadach:
- a) wysokość zabudowy dla budynku nie może przekroczyć 11,0 m,
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 54°; dopuszcza się dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem stosowania przyszytchów,
 - c) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań, przy czym: w przypadku wysokości zabudowy większej niż 11,0 m, obowiązuje dostosowanie wysokości zabudowy rozbudowanej części budynku do ustaleń planu miejscowego a w przypadku wysokości zabudowy mniejszej niż 11,0 m obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości zabudowy,
 - d) w zakresie kształtowania otwarc dachowych, materiałów użytych do wykończenia i kolorystyki obowiązują zasady jak w ust. 1 pkt 6 lit c-g,
 - e) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 8) dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;
- 9) realizacja w każdym z terenów nie mniej niż:
- a) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - b) 1 stanowiska postojowego na 1 jednostkę mieszkálną przewidzianą do wynajęcia,
 - c) 2 miejsca postojowe dla pracowników,
 - d) w bilansie stanowisk postojowych należy uwzględnić nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów z kartą parkingową,
 - e) dopuszcza się wielostanowiskowe parkingi podziemne, przy czym dopuszcza się zwiększenie powierzchni całkowitej kondygnacji parkingu podziemnego w stosunku do powierzchni zabudowy budynku nie więcej niż o 20%, za wyjątkiem terenu 6.U gdzie nie dopuszcza się zwiększenia powierzchni całkowitej kondygnacji parkingu podziemnego w stosunku do powierzchni zabudowy budynku.

3. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem **2.U** – pow. 0,10 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego, realizowane jako usługi hotelarskie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w istniejącym budynku mieszkálnym jednorodzinnym; infrastruktura techniczna, komunikacja drogowa;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 24%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie więcej niż 40%;
- 6) dopuszcza się odbudowę historyczną budynków;

- 7) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wpisanego do GEZ obowiązuje zachowanie jego lokalizacji, wysokości kalenicy oraz wysokości do okapu; dopuszcza się jego przebudowę i rozbudowę z zachowaniem zasad określonych w § 4 ust. 6 i 7;
- 8) dla budynku gospodarczego wpisanego do GEZ, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z zachowaniem zasad określonych w § 4 ust. 6 i 7, a także przeniesienie budynku w inne miejsce na działce;
- 9) w zakresie kształtowania architektury nowych budynków obowiązuje:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków: nie więcej niż 12,0 m,
 - c) realizacja dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, z dopuszczeniem stosowania przyszytych; kąt nachylenia głównych połaci: od 49° do 54°,
 - d) zakaz przesuwania głównych połaci o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej; w wypadku budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynków, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
 - e) w zakresie rodzaju i parametrów otwarć dachowych, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obowiązuje stosowanie zasad jak w ust. 1 pkt 6 lit. c-g;
- 10) dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;
- 11) realizacja nie mniej niż:
 - a) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług innych niż usługi hotelarskie,
 - c) 1 stanowiska postojowego na 1 jednostkę mieszkalną przewidzianą do wynajęcia,
 - d) 2 miejsca postojowe dla pracowników,
 - e) w bilansie stanowisk postojowych należy uwzględnić nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów z kartą parkingową,
 - f) dopuszcza się wielostanowiskowe parkingi podziemne, przy czym dopuszcza się zwiększenie powierzchni całkowitej kondygnacji parkingu podziemnego w stosunku do powierzchni zabudowy budynku nie więcej niż o 20%.

4. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem **4.U** – pow. 0,22 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi komercyjne: handlowe, biurowe, składowanie i magazynowanie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: socjalne mieszkania pracownicze, infrastruktura techniczna, komunikacja drogowa; dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 2 samodzielnych lokali socjalnych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,7;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 28%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;
- 6) realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m,
 - b) wysokość usytuowania okapu: w przedziale 3,0 m – 5,0 m,
 - c) dach dwuspadowy lub dwuspadowy z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 45° do 54° z dopuszczeniem przyszytych, zakaz przesuwania głównych połaci o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej,
 - d) w zakresie rodzaju i parametrów otwarć dachowych, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obowiązuje stosowanie zasad jak w ust. 1 pkt 6 lit. c-g, przy czym dopuszcza się stosowanie kolorystyki firmowej jeśli taka jest formalnie ustalona;
- 7) rozbudowa budynku usługowo-handlowo-magazynowego na następujących zasadach:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m,
 - b) wysokość usytuowania okapu: w przedziale 3,0-7,0 m,

- c) dach dwuspadowy lub dwuspadowy z półszczytami, w różnych konfiguracjach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 45° do 54° z dopuszczeniem przyszychów, zakaz przesuwania głównych połaci o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej,
 - d) w zakresie rodzaju i parametrów otwarć dachowych, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obowiązuje stosowanie zasad jak w ust. 1 pkt. 6 lit. c-g, przy czym dopuszcza się stosowanie kolorystyki firmowej jeśli taka jest formalnie ustalona,
 - e) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 8) dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;
- 9) realizacja nie mniej niż:
- a) 1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie pracownicze,
 - b) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usługowej, w tym nie mniej niż 2 stanowisk postojowych dla samochodów z kartą parkingową,
 - c) dopuszcza się wielostanowiskowe parkingi podziemne pod budynkami, przy czym zwiększenie powierzchni całkowitej kondygnacji parkingu podziemnego w stosunku do powierzchni zabudowy budynku nie może być więcej niż o 20%.

5. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem **5.U** – pow. 0,33 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi publiczne i usługi komercyjne realizowane jako usługi handlu (stoiska handlowe), gastronomia, biura, toalety publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, komunikacja;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,7;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 45%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 6) realizacja: obiektów stoisk handlowych, nowych budynków oraz rozbudowa istniejących na następujących zasadach:
 - a) wysokość zabudowy dla budynków: nie więcej niż 8,0 m,
 - b) wysokość zabudowy dla stoisk handlowych: nie więcej niż 4,5 m,
 - c) wysokość usytuowania okapu budynków: nie więcej niż 4,0 m,
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami o kącie nachylenia głównych połaci od 45° do 54°, z dopuszczeniem stosowania przyszychów,
 - e) przy rozbudowie istniejących obiektów, dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w obiektach rozwiązań,
 - f) w zakresie rodzaju i parametrów otwarć dachowych, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obowiązuje stosowanie zasad jak w ust. 1 pkt.6 lit. c-g,
 - g) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 7) dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku nienormatywnej drogi publicznej;
- 8) realizacja nie mniej niż 2 stanowisk postojowych oraz nie mniej niż 1 stanowiska postojowego dla samochodów z kartą parkingową.

6. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** („Koliba” – obiekt wpisany do rejestru zabytków), oznaczone symbolem **1.UP** – pow. 0,32 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – publiczne usługi kultury i oświaty;
- 2) dopuszcza się zmianę użytkowania budynków dla lokalizacji, innych niż istniejące, usług realizujących cele publiczne;
- 3) zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 4) obowiązuje zachowanie substancji budynku zabytkowego, dopuszcza się prace remontowo-budowlane, restauratorskie, konserwatorskie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszcza się przebudowę i odbudowę historyczną istniejącego budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje stosowanie wyłącznie historycznych materiałów budowlanych;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 70%;
- 7) zakaz stosowania na ścianach elewacji wszelkich okładzin;
- 8) ustala się obowiązek zachowania historycznego otoczenia zabytkowego obiektu w tym, starodrzewia; dopuszcza się wymianę, pielęgnację i uzupełnienie drzewostanu występującego w otoczeniu zabytkowego obiektu, z zachowaniem lokalizacji i gatunku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dostęp do terenów z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych, poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;
- 10) obowiązek realizacji stanowisk postojowych stosownie do potrzeb, nie mniej jednak niż 10 stanowisk; w bilansie stanowisk postojowych należy uwzględnić nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla samochodów z kartą parkingową.

7. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem **2.UP** – pow. 0,07 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi publiczne z zakresu ochrony zdrowia (hospicjum);
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,45;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 45%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 5) realizacja nowego budynku oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowego budynku w zabudowie wolnostojącej,
 - b) wysokość zabudowy dla budynku: nie więcej niż 12,0 m,
 - c) realizacja dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, z dopuszczeniem stosowania przyszytów; kąt nachylenia głównych połaci: od 49° do 54°; przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachowych, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych rozwiązań,
 - f) zakaz przesuwania głównych połaci o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej; w wypadku budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynków, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
 - d) dopuszcza się realizację otwarć dachowych, przy czym szerokość jednego otwarcia dachowego liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia dachowego bez okapów) nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana; łączna szerokość otwarć dachowych nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana; zakaz realizacji otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy (obowiązuje odległość min. 0,5 m od kalenicy) a także łączących się z koszem dachu; zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitowych; doświetlenie drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych i okien połaciowych,
 - e) w zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki obowiązuje stosowanie zasad jak w ust. 1 pkt 6 lit. d-g,
 - f) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otocza;
- 6) dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;
- 7) realizacja nie mniej niż 2 stanowisk postojowych, w tym nie mniej niż 1 stanowiska dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową; dopuszcza się wielostanowiskowe parkingi podziemne, przy czym dopuszcza się zwiększenie powierzchni całkowitej kondygnacji parkingu podziemnego w stosunku do powierzchni zabudowy budynku nie więcej niż o 20%.

8. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne), oznaczone symbolem **3.UP** – pow. 0,06 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia rekreacyjne takie jak: plac zabaw, siłownia plenerowa, skatepark;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 6) realizacja nowego budynku oraz rozbudowa, nadbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
 - a) wysokość zabudowy dla budynku: nie więcej niż 12,0 m,
 - b) wysokość okapu głównych połaci: nie więcej niż 4,2 m,
 - c) okap dachu obowiązkowy, szerokość okapu głównych połaci: min. 1,0 m,
 - d) realizacja dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, z dopuszczeniem stosowania przyszytych; kąt nachylenia głównych połaci: od 49° do 54°; przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachowych, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych rozwiązań,
 - e) zakaz przesuwania głównych połaci o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i poziomej,
 - f) dopuszcza się realizację otwarć dachowych, przy czym szerokość jednego otwarcia dachowego liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia dachowego bez okapów) nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana; łączna szerokość otwarć dachowych nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana; zakaz realizacji otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy (obowiązuje odległość min. 0,5 m od kalenicy) a także łączących się z koszem dachu; zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpituowych; doświetlenie drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych i okien połaciowych,
 - g) w zakresie rodzaju i parametrów otwarć dachowych, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obowiązuje stosowanie zasad jak w ust. 1 pkt 6 lit. d-g,
 - h) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
- 7) dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;
- 8) realizacja nie mniej niż 2 stanowiska postojowe; obowiązuje dodatkowo realizacja 1 stanowiska postojowego dla samochodu z kartą parkingową; do ww. stanowisk postojowych wlicza się miejsca w garażu; dopuszcza się wielostanowiskowe parkingi podziemne, przy czym dopuszcza się zwiększenie powierzchni całkowitej kondygnacji parkingu podziemnego w stosunku do powierzchni zabudowy budynku nie więcej niż o 20%.

9. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** (usługi publiczne), oznaczone symbolami: **1.UPo** – pow. 1,24 ha, **2.UPo** – pow. 0,36 ha, **3.UPo** – pow. 0,22 ha, **4.UPo** – pow. 0,16 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi oświaty, edukacji i wychowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – boiska szkolne, place zabaw, urządzenia sportowe, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się zmianę użytkowania budynków dla lokalizacji, innych niż istniejące, usług realizujących cele publiczne;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,0;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%, a w terenie 3.UPo – nie więcej niż 25%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- 7) zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem budynków podlegających odbudowie historycznej;
- 8) rozbudowa, przebudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) zakaz zwiększania wysokości zabudowy,
 - b) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

- c) nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie dowolnie wybranych miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień: piaskowiec, granit) z uwzględnieniem stylu istniejącego budynku; dopuszcza się stosowanie tynków a także nowoczesnych materiałów budowlanych typu: beton architektoniczny, szkło, stal,
 - d) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, z dopuszczeniem zachowania istniejącego materiału pokrycia i kolorystyki,
 - e) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia, betonu architektonicznego, z dopuszczeniem zachowania istniejącej kolorystyki,
 - f) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, kamienia otoczaka;
- 9) dostęp do terenów z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych;
- 10) realizacja nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych, w tym 1 stanowisko dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w każdym z terenów.

10. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej (sakralnej)**, oznaczone symbolem **1.UPr** – pow. 0,64 ha, **2.UPr** – pow. 0,20 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi sakralne: w terenie 1.UPr dom zakonny (budynki zamieszkania zbiorowego) oraz związane z zabudową budynki gospodarcze i garażowe, urządzenia budowlane, zieleń towarzysząca; w terenie 2.UPr zabytkowy kościół;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, komunikacja;
- 3) przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (drewno, gont, kamień) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: balustrady schodów, balkonów i tarasów, drewniane detale wykończenia dachów jak króle, rysie, zastrzały), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczek) oraz wyrobów kowalskich; dopuszcza się zachowanie istniejących materiałów budowlanych,
 - b) kolor pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, naturalny kolor gontu, z dopuszczeniem zachowania istniejącego materiału pokrycia i kolorystyki,
 - c) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości lub naturalna kolorystyka drewna i kamienia,
 - d) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych;
- 4) zakaz realizacji nowych budynków oraz nadbudowy, rozbudowy istniejących; dopuszcza się odbudowę historyczną;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: w terenie oznaczonym symbolem 1.UPr – min. 60%, w terenie oznaczonym symbolem 2.UPr – min. 40%;
- 6) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych z uwagi na charakter terenów (kościół na Pęksowym Brzysku i zakon klauzurowy);
- 7) dostęp do terenu z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych, i poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

§ 12. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ

Wyznacza się **tereny działalności produkcyjnej** oznaczone symbolem **1.P** – pow. 1,20 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – produkcja mleczarska, składowanie, magazynowanie; urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi; obowiązuje zakaz realizacji składów otwartych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – administracja i usługi handlu związane z prowadzoną produkcją, infrastruktura techniczna, komunikacja;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- 6) przy budowie i rozbudowie obiektów budowlanych obowiązuje:

- a) dopuszcza się dachy spadziste o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych maks. 50° lub dachy płaskie,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków posiadających dachy spadziste: nie więcej niż 14,0 m, dla budynków posiadających dachy płaskie: nie więcej niż 11,0 m,
 - c) wysokość zabudowy dla budowli typu: wiaty, zadaszenia magazynowe – nie więcej niż 8,0 m,
 - d) stosowanie w budowlach, o których mowa w pkt 6 lit. c, dachów o kącie nachylenia połaci w przedziale 12° - 35°,
 - e) w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się stosowanie formy dachu stanowiącej kontynuację zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - f) dopuszcza się otwarcia dachowe, szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana; łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana; zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy (obowiązuje odległość min. 0,5 m od kalenicy) a także łączących się z koszem dachu,
 - g) nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie dowolnie wybranych miejscowych materiałów elewacyjnych (drewno, gont, kamień piaskowiec lub granit), z uwzględnieniem stosowania korespondujących z danym stylem budynku: elementów architektury i detalu architektonicznego; dopuszcza się stosowanie tynków oraz nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny, pod warunkiem, że materiały nowoczesne nie mogą być materiałem wiodącym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku,
 - h) kolorystyka pokrycia dachu: grafitowy, czarny matowy, z dopuszczeniem zachowania istniejącej kolorystyki,
 - i) kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego; w przypadku stali kolory ciemne (czarny, grafitowy), dopuszcza się także stosowanie kolorystyki firmowej, jeśli taka jest formalnie ustalona,
 - j) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding), szkła lustrzanego, kamienia otoczaka;
- 7) realizacja stanowisk postojowych, w zależności od potrzeb, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu; w ww. bilansie stanowisk postojowych należy uwzględnić nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów z kartą parkingową;
- 8) na stanowiskach postojowych i placach magazynowych obowiązuje zabezpieczenie terenu oraz stosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na ochronę wód i gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 13. USTALENIA DLA TERENÓW DRÓG I PARKINGÓW

1. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga publiczna** (fragment północnej obwodnicy Zakopanego), oznaczona symbolem **1.KDG** – pow. 5,67 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: droga klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, jednak nie mniejszej niż 40 m oraz jej elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga publiczna**, oznaczona symbolem **2.KDG/1.KDZ** – pow. 4,18 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: droga klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, dostosowanej do istniejącej zabudowy oraz jej elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się obniżenie klasy drogi z KDZ (główna) na KDZ (zbiorcza).

3. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga publiczna**, oznaczona symbolem **2.KDZ** – pow. 0,40 ha (ul. Powstańców Śląskich). Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: teren przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu oraz jej elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga publiczna**, oznaczona symbolem **1.KDL** – pow. 0,04 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: teren przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m oraz jej elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga publiczna**, oznaczona symbolem **2.KDL** – pow. 0,63 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: teren lokalizacji drogi klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m oraz jej elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zmianę klasy drogi w zależności od wybranego wariantu realizacji inwestycji.

6. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga publiczna**, oznaczona symbolem **1.KDD** – pow. 0,22 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, z odcinkowym, dostosowanym do istniejącej zabudowy jej zwężeniem, jak na rysunku planu oraz jej elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga publiczna**, oznaczona symbolem **2.KDD** – pow. 0,32 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszych niż 8 m oraz jej elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga publiczna**, oznaczona symbolem **3.KDD** – pow. 0,41 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z odcinkowym zawężeniem jak na rysunku planu oraz jej elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga wewnętrzna**, oznaczona symbolem **KDW** – pow. 0,09 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi wewnętrznej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.

10. Wyznacza się **tereny komunikacji**, oznaczone symbolem **1.KX** – pow. 0,05 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: tereny przeznaczone dla lokalizacji fragmentu drogi publicznej (nienormatywnej).

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 14. USTALENIA DLA TERENÓW ELEKTROENERGETYKI

Wyznacza się **tereny dla zabudowy związanej z energetyką**, oznaczone symbolem **1.E** – pow. 0,69 ha. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) dopuszcza się odbudowę, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń stacji elektroenergetycznej;
- 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m; parametr ten nie dotyczy obiektów infrastruktury energetycznej niebędących budynkami;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,2;

- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 20%;
- 6) dojazd z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

DZIAŁ III - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

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

Przewodniczący Rady Miasta Zakopane