

BURMISTRZ MIASTA I GMINY SZCZAWNICA

**MIEJSCOWY
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„SZCZAWNICA 4”**

PROJEKT UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNICY
(do wyłożenia do wglądu publicznego)

NOWY SĄCZ – kwiecień 2024 r.

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO
projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„SZCZAWNICA 4”

Generalny projektant:

mgr inż. arch. **MARIA MODZELEWSKA**

Z-ca generalnego projektanta:

mgr inż. arch. **KATARZYNA SALABURA**

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. **Agnieszka Kałwa**

mgr inż. arch. **Kamila Małecka**

mgr inż. arch. **Joanna Paradowska – Prusak**

**UCHWAŁA NR/24
RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNICY
z dnia 2024 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Szczawnica 4”.**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), Rada Miejska w Szczawnicy uchwała, co następuje:

§ 1. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Szczawnica 4**”, zwany dalej planem, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Szczawnica 4**” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawnica, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr 60/IX/99 z dnia 21.06.1999 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr XLV/272/2006 z dnia 19.10.2006 r., uchwałą Rady Miasta Szczawnica Nr XV/77/07 z dnia 29.10.2007 r. oraz uchwałą Rady Miasta Szczawnica Nr LII/328/2014 z dnia 28 lipca 2014 r.
2. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.
3. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Ustalenia porządkowe**

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Szczawnica 4**”, obejmuje tereny o łącznej powierzchni **2,005 ha**.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Szczawnica 4**”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników graficznych Nr 1 – 2 Rysunki planu, sporządzone na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1 000.

3. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 2) załącznik Nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik Nr 5 – Dane przestrzenne.

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków, dodatkowo stanowi nie mniej niż 55% powierzchni użytkowej budynków, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu (w tym: dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, budynku związanego z obsługą techniczną, garaże, zieleń urządzona);
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie lub rozszerzenie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków dodatkowo stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków. Przeznaczenie uzupełniające możliwe jest do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego);
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów nadziemnych takich jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **otwarciach dachowych** - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub elementy architektoniczne dachu, nie będące oknami połaciowymi, służące doświetleniu pomieszczeń w kondygnacjach zawartych w dachu, mieszczące się w obrysie połaci dachowej;
- 5) **długości elewacji** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku z pominięciem elementów drugorzędnych, jak: balkony, okapy, tarasy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
- 6) **budynku mieszkalnym z pokojami na wynajem** - należy przez to rozumieć budynek usług turystyki z częścią stanowiącą mieszkanie właściciela oraz pokojami na wynajem lub nie więcej niż dwoma apartamentami przeznaczonymi na wynajem dla turystów;
- 7) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:
 - a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - b) zaopatrzeniem w gaz,
 - c) zaopatrzeniem w wodę,
 - d) naśnieżaniem tras narciarskich,
 - e) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
 - f) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,
 - g) zaopatrzeniem w ciepło.

Rozdział 2

Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, DÓBR KULTURY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują zasady wynikające z położenia terenów:

- 1) w całości w **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. W granicach terenów przedstawionych na załączniku graficznym Nr 1 obowiązuje przestrzeganie zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, zgodnie z Uchwałą ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu);
- 2) w całości w **otulinie Popradzkiego Parku Krajobrazowego**, zgodnie z Uchwałą Nr XLII/640/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 23.10.2017 r.;
- 3) w części obejmującej tereny przedstawione na załączniku graficznym nr 1 w **strefie ochrony uzdrowiskowej „C”**, ustanowionej na obszarze Uzdrowiska Szczawnica – Zdrój (Uchwała Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr IV/13/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrowiska Szczawnica - w których ochronie podlegają lecznicze i naturalne surowce lecznicze, walory środowiska i urządzenia uzdrowiskowe);
- 4) w części obejmującej tereny przedstawione na załączniku graficznym nr 2 w **strefie ochrony uzdrowiskowej „B”**, ustanowionej na obszarze Uzdrowiska Szczawnica – Zdrój (Uchwała Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr IV/13/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrowiska Szczawnica - w których ochronie podlegają lecznicze i naturalne surowce lecznicze, walory środowiska i urządzenia uzdrowiskowe);
- 5) w części obejmującej wszystkie tereny na zał. graficznym nr 2 oraz teren 1MNW na zał. graf nr 1 i części terenów 2MNW i 5MNW na zał. graf nr 1, w **obszarze i terenie górnictwem dla złoża wód leczniczych "Szczawnica I"** (granice obszaru i terenu górnictwa pokrywają się) zgodnie z decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa ze zmianami, znak: GOW p/3439/92 z dnia 15.01.1993 r.
- 6) w części obejmującej wszystkie tereny na zał. graficznym nr 2 oraz teren 1MNW na zał. graf nr 1 i części terenów 2MNW i 5MNW na zał. graf nr 1, w **terenie złoża wód leczniczych „Szczawnica I”**, zgodnie z decyzją nr DG/kdh/JC/487-6413/6139/2003;
- 7) w części obejmującej teren oznaczony symbolem 1MNW-UT na zał. graficznym nr 2 w **obszarze rewitalizacji „Szczawnica Centrum”** zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr XXX/225/2017 z dnia 30.01.2017 r.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu, z uwagi na położenie w granicy strefy ochrony uzdrowiskowej „B” i „C”, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w tym:

- 1) wykonywania wykopów oraz otworów wiertniczych w celu wykorzystania ciepła Ziemi;
- 2) wykonywania ujęć wód podziemnych z wyłączeniem wykonania ich w celu ujmowania wód leczniczych w ramach koncesji;
- 3) wydobywania innej kopaliny niż wody lecznicze;
- 4) robót budowlanych i innych przedsięwzięć powodujących naruszenie ciągłości utworów izolujących złoża wód leczniczych;
- 5) lokalizacji w granicach strefy uzdrowiskowej B parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem: obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNW-UT - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

1. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkowania terenów i obiektów budowlanych do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

2. Lokalizacja nowych budynków oraz budynków podlegających odbudowie, rozbudowie, przy uwzględnieniu:

- 1) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych.

4. Dla ochrony przedpola obiektów zabytkowych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą teren oznaczony symbolem 1MNW-UT. W granicach strefy ustala się następujące zasady:

- 1) wszystkie obiekty zlokalizowane w obrębie całego terenu oznaczonego symbolem 1MNW-UT mają tworzyć jednorodną architektonicznie całość pod względem formy, detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych, kolorystyki połączeń dachowych;
- 2) zakaz stosowania blachy i okładzin z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków;
- 3) zakaz stosowania dachówek glazurowanych na wysoki połysk.

§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

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

2. W terenach oznaczonych symbolami 1- 4, 6, 7 MNW, w przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez ciąg komunikacyjny o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 1000 m² z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek o nie więcej niż 20%;
- 3) szerokość frontu działki min. 18 metrów;
- 4) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających do działki, z tolerancją do 25⁰ w obie strony.

3. W terenach oznaczonych symbolami 1MNW-UT, 5MNW w przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez ciąg komunikacyjny o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 1500 m²;
- 3) szerokość frontu działki min. 20 metrów;
- 4) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających do działki, z tolerancją do 25⁰ w obie strony.

4. Nie ustala się minimalnej wielkości działek oraz szerokości ich frontu w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług sieci komunikacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru opracowania jest zbiorowy system wodociągowy, oparty na istniejących ujęciach;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic oraz ujęć grupowych i indywidualnych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, w zależności od potrzeb oraz realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje docelowe odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach oznaczonych symbolami 1-5MNW, dopuszcza się realizację zbiorników szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie składowania odpadów:

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Szczawnica, przyjęte stosowną uchwałą Rady Miasta Szczawnica, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych.

5. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz sieciowy będzie wysokoprężny gazociąg przesyłowy Słopnice-Krościenko;
- 2) do gazyfikacji obszaru objętego planem zostanie wykorzystana projektowana sieć średnioprężnych gazociągów dystrybucyjnych;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło: zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie 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.

7. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) obszar objęty planem zasilany będzie w energię elektryczną z GPZ w Krościenku n/Dunajcem poprzez stację na terenie Uzdrowiska Szczawnica – RS Szczawnica, położoną przy ul. Pod Sadami, zasilanej z dwóch stacji elektroenergetycznych 110/15kV: Krościenko i Zabrzeż;
- 2) dostawa energii elektrycznej siecią niskich lub średnich napięć poprzez stacje transformatorowe SN/nN;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych, z obowiązkiem kablowania istniejących sieci napowietrznych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
- 4) zapewnienie dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji i linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne: realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z zakazem lokalizacji linii napowietrznych.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI

Teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN – pow.0,01 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW – pow. 0,43 ha, 2MNW – pow. 0,16 ha, 3MNW – pow. 0,25 ha, 4MNW – pow. 0,11 ha, 5MNW - pow. 0,30 ha, 6MNW - pow. 0,22 ha, 7MNW - pow. 0, 36ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,4;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,3;
- 4) zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami: 1-4MNW, 6MNW, 7MNW,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 5MNW;
- 5) budowa budynków na następujących zasadach:
 - a) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, nie może przekroczyć 10 metrów,
 - b) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garaży nie może przekroczyć 5 metrów,
 - c) długość elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego max 20,0 m, pozostałych dopuszczonych budynków max 10 m,
 - d) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego jednorodzinnego garażu lub budynku gospodarczego,
 - e) obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ryzalitów ganków, werand, balkonów,
 - f) stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45°. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej. W wypadku budynków gospodarczych, garaży dobudowywanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - g) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
 - h) za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w lit. g, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,
 - i) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do szerokości danej elewacji nie może być większy niż 1:2,
 - j) okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 80 cm,
 - k) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów z wyłączeniem dachów realizowanych jako biologicznie czynne, obowiązuje stosowanie kolorystyki w

- różnych odcieniach brązu i szarości oraz w kolorze czerwono-ceglastym, grafitowym, czarnym matowym,
- l) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych. Stosowanie do wykończenia elewacji materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane) oraz detali architektonicznych nawiązujących do pienińskiego stylu budownictwa regionalnego;
 - 6) wysokość zabudowy wiat, altan, nie może przekroczyć 5 metrów. Stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25° – 45° o kolorystyce pokrycia połaci dachowych jak w pkt 6 lit. k;
 - 7) wysokość zabudowy obiektów infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 16 metrów;
 - 8) zapewnienie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu. W wypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowego, zapewnienie dodatkowo nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową;
 - 9) dostęp do terenów z istniejących dróg publicznych (ulice: Pod Sadami, Św. Krzyża, połoniny, al.1 Maja, Osiedle Dwudziestolecia) oraz poprzez ciągi komunikacyjne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie ww. terenów.

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczony symbolem: **1MNW-UT- pow. 0,15 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie podstawowe określone w pkt 1 lit. b realizowane jako: pensjonaty, budynki mieszkalne z pokojami na wynajem;
- 3) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,4;
- 5) zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) budowa budynków na następujących zasadach:
 - a) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usług turystyki nie może przekroczyć 10 metrów,
 - b) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garaży nie może przekroczyć 5 metrów,
 - c) długość elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego max 20,0 m, pensjonatu lub budynku mieszkalnego z pokojami na wynajem do 35,0 m, pozostałych dopuszczonych w planie budynków max 10 m,
 - d) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego jednorodzinnego garażu lub budynku gospodarczego,
 - e) obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ryzalitów ganków, werand, balkonów,
 - f) stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45° . Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej,
 - g) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,

- h) za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w lit. g, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,
 - i) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do szerokości danej elewacji nie może być większy niż 1:2,
 - j) okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 80 cm,
 - k) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: kolor czerwono-ceglasty, różne odcieniach brązu i szarości, grafitowy,
 - l) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji (odcienie bieli, beżu, szarości), zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych. Stosowanie do wykończenia elewacji materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane) oraz detali architektonicznych nawiązujących do pienińskiego stylu budownictwa regionalnego;
- 7) wysokość zabudowy wiat, altan, nie może przekroczyć 5 metrów. Stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25⁰ – 45⁰ o kolorystyce pokrycia połaci dachowych jak w pkt 6 lit. k;
- 8) wysokość zabudowy obiektów, infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 16 metrów;
- 9) zapewnienie nie mniej niż:
- a) 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsca postojowego na cztery miejsca noclegowe lub 1 apartament na wynajem;
 - c) nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową dla usług turystyki oraz nie mniej niż 1 miejsca w wypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy;
- Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.
- 10) dostęp do terenu z istniejących drogi publicznej (ulica: Józefa Szalaya) poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

1. **Tereny dróg dojazdowych**, oznaczone symbolami: **1KDD - pow. 0,03ha, 2KDD-pow. 0,006ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: przeznaczenie podstawowe - teren drogi dojazdowej.

2. **Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone symbolami **1KR - pow. 0,004 ha, 2KR - pow. 0,008 ha, 3KR - pow. 0,003 ha, 4KR - pow. 0,005 ha, 5KR - pow. 0,009 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

ROZDZIAŁ 3

Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 12. Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości **10%**.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

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

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Szczawnicy.