

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY OCHOTNICA DOLNA**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ochotnica Dolna**  
**we wsi Ochotnica Górna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr III/22/18 Rady Gminy Ochotnica Dolna z dnia 28 grudnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ochotnica Dolna we wsi Ochotnica Górna, po stwierdzeniu iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ochotnica Dolna (Uchwała Nr XXVII/140/2000 Rady Gminy Ochotnica Dolna z dnia 1 sierpnia 2000 roku – ze zm.)

**Rada Gminy Ochotnica Dolna uchwala co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ochotnica Dolna we wsi Ochotnica Górna**, zwaną dalej planem.
2. Zmiana dotyczy **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ochotnica Dolna we wsi Ochotnica Górna** (przyjęty Uchwałą Nr XXIV/159/04 Rady Gminy Ochotnica Dolna z dnia 21 września 2004 roku - publikacja w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 309 poz.3288) w zakresie określonym w załączniku graficznym do Uchwały Nr L/370/18 Rady Gminy Ochotnica Dolna z dnia 16 października 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ochotnica Dolna we wsi Ochotnica Górna w celu ustalenia przeznaczenia terenów na cele realizacji „Zespołu sportowo-rekreacyjnego RUNEK”.
3. Powierzchnia terenów objętych planem wynosi 21,85 ha.

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2**

1. Tekst planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 2000, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część uchwały;
  - 2) zał. nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – niebędące ustaleniem planu;

- 3) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - niebędące ustaleniem planu;
- 4) zał. nr 4 - dane przestrzenne.

### § 3

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały zawarte są również na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

### § 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) **planie** – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
  - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzną część planu wykonaną w skali 1 : 2 000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały;
  - 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i aktów wykonawczych do tych ustaw;
  - 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które przeważa na danym terenie;
  - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
  - 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony i ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkującym i przypisanym symbolem, na którym obowiązują te same ustalenia, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
  - 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów budynków istniejących i planowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej;
  - 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) w odniesieniu do budynku – wysokość bryły budynku, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) – do poziomu najwyższego położonego punktu tego budynku – bez uwzględniania kominów, maszynowni dźwigów, masztów, elementów wentylacji i klimatyzacji oraz podobnych urządzeń technicznych, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze*,
    - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyższego położonego punktu tego obiektu;
  - 11) **dojazdach do budynków i urządzeń** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy oraz drogi spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych (nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu), niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi budynków i urządzeń;
  - 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji;

- 13) **strefie technicznej od linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż tej linii, w którym obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych dla lokalizacji obiektów budowlanych oraz sadzenia drzew.
  - 14) **korytarzu ekologicznym** – należy przez to rozumieć tereny zakrzaczone z naturalną roślinnością w postaci zadrzewień śródpolnych, szpalerów, kęp i grup drzew oraz krzewów - położone pomiędzy terenami zainwestowanymi - zapewniające zwierzętom odpowiednie warunki do przemieszczania, schronienia i dostęp do pokarmu;
  - 15) **strefie z zakazem zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu strefę, w której obowiązują ustalenia przyjęte Uchwałą Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. dla Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Inne określenia użyte w uchwale, a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zamieszczonymi w przepisach odrębnych.

## § 5

1. Obowiązujące elementy ustaleń planu, wrysowane na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały:
  - 1) **granica obszaru objętego planem;**
  - 2) **linie rozgraniczające tereny** - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) **1.US teren sportu i rekreacji** - dolna stacja kolei linowej krzeselkowej;
  - 4) **2.US teren sportu i rekreacji** - obiekty budowlane związane z narciarskimi trasami zjazdowymi;
  - 5) **3.US teren sportu i rekreacji** - górna stacja kolei linowej krzeselkowej;
  - 6) **4.US teren sportu i rekreacji** - obiekty budowlane związane z narciarskimi trasami zjazdowymi;
  - 7) **1.Z/US – 2.Z/US tereny zieleni z urządzeniami sportu i rekreacji;**
  - 8) **1.ZL – 7.ZL tereny lasów.**
2. Elementy ustaleń planu wynikające z przepisów odrębnych oraz dokumentów polityki przestrzennej przyjętych dla obszaru gminy Ochotnica Dolna, wrysowane na rysunku planu:
  - 1) korytarz ekologiczny;
  - 2) strefa z zakazem zabudowy;
  - 3) orientacyjne linie rozgraniczające, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza obszarem objętym planem;
  - 4) droga powiatowa nr 1637K relacji Harkłowa – Tylmanowa;
  - 5) droga gminna.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

### § 6

Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów w obszarze objętym planem – do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie.

### § 7

Ustala się następujące wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów US - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 10 %.

## **§ 8**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) nakazy dotyczące:
  - a) zachowanie zgodności skali i form projektowanej zabudowy oraz sposobów urządzania terenów z naturalnym i kulturowym krajobrazem wsi Ochotnica,
  - b) utrzymania sposobu sytuowania nowej zabudowy z racjonalnym wykorzystaniem naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
  - c) dostosowania przebiegu projektowanych dojazdów do obiektów i urządzeń technicznych do istniejących dróg gospodarczych wpisujących się w naturalnie ukształtowaną konfigurację terenu,
  - d) stosowania przy realizacji nowej zabudowy oraz zabudowy istniejącej poddawanej remontom, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie materiałów tradycyjnych, (takich jak: kamień, drewno, gont drewniany), harmonijnie wkomponowanych w otoczenie,
  - e) nakazuje się harmonizowanie pod względem architektonicznym i kolorystycznym wszystkich budynków w poszczególnych terenach 1.US i 3.US;
- 2) następujące zakazy:
  - a) zakaz wprowadzania dominant urbanistycznych i krajobrazowych,
  - b) zakaz budowy nowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych SN i nN w wykonaniu napowietrznym – z dopuszczeniem napowietrznych linii kablowych w rejonie dolnej stacji kolei linowej krzeselkowej (teren 1.US),
  - c) zakazuje się stosowania materiałów budowlanych elewacyjnych oraz do pokryć dachowych w kolorach: żółtym, pomarańczowym, różowym, fioletowym i niebieskim oraz do nich zbliżonych;
- 3) następujące dopuszczenia:
  - a) dopuszcza się sytuowanie budynków z uwzględnieniem ukształtowania terenu, warunków środowiskowych (jak itp. nasłonecznienie, osłanianie przed przeważającymi wiatrami itp.) oraz z uwzględnieniem zagospodarowania działek sąsiednich w terenach przylegających do obszaru objętego planem;
  - b) dopuszcza się zmianę naturalnego ukształtowania terenu wyłącznie przy pracach ziemnych służących zabezpieczeniom przeciwośluszkowym lub przeciwpowodziowym.

## **§ 9**

### **Zasady ochrony środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Tereny objęte niniejszym planem położone są w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Uchwała Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku), w którym obowiązują zakazy i nakazy dotyczące czynnej ochrony ekosystemów, w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększenia różnorodności biologicznej.
2. W związku z ustaleniami, o których mowa w ust. 1, dla zachowania zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu w terenach objętych planem ustala się obowiązek przestrzegania przy realizacji inwestycji następujących zasad:
  - 1) w zakresie środowiska naturalnego:
    - a) nakazuje się zapewnienie zwierzętom odpowiednich warunków do przemieszczania się w wyznaczonym na planie korytarzu ekologicznym,
    - b) nakazuje się zachowanie cieków naturalnych i zbiorników wód powierzchniowych wraz z ich naturalną obudową biologiczną,

- c) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych w strefie, o której mowa w § 5 ust. 2 pkt 2, z wyjątkiem obiektów liniowych i obiektów mostowych (w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *prawo budowlane*),
  - d) zakazuje się podnoszenie poziomu terenu uniemożliwiającego naturalny spływ wód opadowych i roztopowych do cieków naturalnych i rowów odwadniających,
  - e) nakazuje się zaopatrzenie zabudowy w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła przez stosowanie niskoemisyjnych źródeł, takich jak: energia elektryczna, gaz ziemny, gaz propan-butan oraz olej opałowy z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania,
  - f) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - g) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachowych na powierzchnię biologicznie czynną terenu znajdującego się na działce budowlanej, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych obowiązujących w tym zakresie,
  - i) dopuszcza się czasowe (sezonowe) naśnieżanie stoków pod warunkiem zabezpieczenia niezbędnej ilości wody przy spełnieniu przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie,
  - j) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, w tym ciepła górotworu i energii słonecznej przez stosowanie między innymi pomp ciepła, kolektorów słonecznych, baterii fotowoltaicznych itp., pod warunkiem, że ich moc nie przekroczy 100 kW,
  - k) przy sytuowaniu budynków w terenach US, należy zachować odległość co najmniej 12 m od ściany lasu znajdującego się poza granicami obszaru objętego planem,
  - l) w terenach US przylegających do terenów ZL, przy sytuowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, określające odległości nowo projektowanych budynków od konturu gruntu leśnego - *Ls*”;
- 2) nakazuje się uzupełnienie zadrzewień śródpolnych, szpalerów, kęp i grup drzew oraz krzewów w terenach US, które nie będą kolidować z ich podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem.
3. Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 439 „Zbiornik warstw Magura (Gorce)”, z ustanowionym zakazem wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód w ich obrębie.
4. Nakazuje się obowiązek docelowego wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych w ramach realizacji poszczególnych inwestycji z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.
5. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla gminy Ochotnica Dolna.

## **§ 10**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Nakazuje się ochronę znalezisk archeologicznych a w przypadku ich odkrycia, nakłada się obowiązek zgłaszania znaleziska do właściwych służb ochrony zabytków.

## § 11

### Zasady i warunki kształtowania działek budowlanych

1. W planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości, ze względu na brak wyznaczonych obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się łączenie działek oraz dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych oraz zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla terenu, w którym są położone.

## § 12

### Zasady budowy, przebudowy i remontów systemu komunikacyjnego.

1. Przyjmuje się zasadę obsługi komunikacyjnej terenu US planowanym łącznikiem drogi gminnej (spełniającej wymagania jak dla drogi pożarowej o minimalnej szerokości pasa drogowego 5,0 m) do drogi powiatowej nr 1637K relacji Harkłowa – Tylmanowa.
2. Dopuszcza się wyposażenie terenu 1.US w dojścia i dojazdy do budynków, place manewrowe i miejsca parkingowe.
3. Dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych w garażach, w tym w garażach podziemnych i wielopoziomowych.
4. Ustala się zasadę wyznaczania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych o drogach publicznych, w których określone zostały ilości stanowisk zaopatrzonych w kartę parkingową przypadających na ogólną liczbę miejsc postojowych.

## § 13

### Zasady budowy, rozbudowy, przebudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej.

1. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów systemu **zaopatrzenia w wodę** obszaru objętego planem:
  - 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę zabudowy położonej w terenie 1.US z wiejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wody pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie;
  - 3) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę;
  - 4) nakazuje się docelowe wyposażenie zabudowy położonej w terenie 1.US w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru.
2. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów systemu **odprowadzania ścieków** z terenu objętego planem:
  - 1) przyjmuje się zasadę docelowego wyposażenie terenów US w sieć kanalizacyjną wraz z urządzeniami służącymi odprowadzaniu ścieków;
  - 2) dopuszcza się – do czasu wyposażenia terenów US w sieć kanalizacyjną – odprowadzanie ścieków do lokalnej biologicznej oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich okresowe usuwanie w sposób wskazany przez gminę;
  - 3) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i ich rozsączkowania;
  - 4) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej oraz przebudowę i remont istniejącej sieci i urządzeń kanalizacji.
3. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów systemu **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** z terenów objętych planem:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu 1.US kanalizacją deszczową poza obszar objęty planem;
  - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej;
  - 3) dopuszcza się możliwość powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych do gruntu, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu;
  - 4) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dachowych (w celu ich gospodarczego wykorzystania - między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.) w zamkniętych zbiornikach podziemnych lub naziemnych (zamkniętych lub otwartych);
  - 5) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni parkingów utwardzonych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub zbiorników, o których mowa w pkt 4 – z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych.
4. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu gazowniczego**:
- 1) w terenie 1.US dopuszcza się budowę urządzeń i sieci gazowych;
  - 2) dopuszcza się podłączenie budynków do rozdzielczej sieci gazowej;
  - 3) dla projektowanych gazociągów należy uwzględnić strefy kontrolowane, wynikające z przepisów odrębnych, w których zakazuje się wznoszenia budynków i sadzenia drzew oraz podejmowania przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągu.
5. Przyjmuje się następujące zasady **zaopatrzenia terenu w ciepło**:
- 1) przyjmuje się zasadę zaopatrzenia w ciepło zabudowy położonej w terenach 1.US i 3.US przez zastosowanie najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego oraz gazu propanbutan z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania;
  - 2) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do zapewnienia ciepłej wody oraz ogrzewania budynków;
  - 3) dopuszcza się możliwość dostarczania ciepła do ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ze źródeł znajdujących się poza terenem objętym planem;
  - 4) wprowadza się ograniczenia i nakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wynikające z Programu Ochrony Powietrza przyjętego uchwałą sejmiku Województwa Małopolskiego.
6. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu elektroenergetycznego**:
- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
  - 2) ustala się ograniczenia dla realizacji zabudowy w strefach technicznych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 13 od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW do wytwarzania energii elektrycznej oraz do wytwarzania ciepła.
7. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu telekomunikacyjnego**:
- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych z zastosowaniem następujących zasad:
    - a) linie teletechniczne należy budować jako kablowe – układane pod powierzchnią terenu lub w kanalizacji teletechnicznej,
    - b) w przypadku przebudowy, istniejące napowietrzne linie teletechniczne należy wymieniać na linie kablowe, układane pod powierzchnią terenu.

## ROZDZIAŁ III

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

#### § 14

1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI** (dolna stacja kolei krzeselkowej) o pow. 4.44 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.US**.
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje:
  - 1) zabudowę obiektami budowlanymi i obiektami technicznymi kolei linowej krzeselkowej;
  - 2) wyciągi narciarskie i przenośniki taśmowe;
  - 3) obiekty liniowe związane z urządzeniem stoku narciarskiego.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
  - 1) usługi handlu i gastronomii oraz inne usługi komercyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) dojazdy i dojścia do budynków i urządzeń technicznych, miejsca postojowe dla samochodów;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) pasterskie wykorzystanie terenu poza sezonem zimowym (wypas).
4. W granicach terenu 1.US w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
  - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 0,01;
  - 4) powierzchnia rzutu poziomego poszczególnego budynku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 nie może przekroczyć 200,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) wysokość budynków w zabudowie nie może przekraczać 11,0 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z ustalonymi dla nich wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
  - 6) wysokość podpór (pylonów) kolei linowej krzeselkowej nie może przekraczać 15 m;
  - 7) należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 35° – 50°;
  - 8) dopuszcza się dla budynków garażowych i gospodarczych niższych niż 3,5 m, dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 0° do 35°;
  - 9) dopuszcza się łączenie budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 pod warunkiem, gdy stanowią jednorodną bryłę architektoniczną;
  - 10) nakazuje się zapewnienie co najmniej 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

#### § 15

1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI** (obiekty liniowe związane ze stokiem narciarskim) o pow. 12,93 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **2.US**.
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje:
  - 1) zabudowę obiektami budowlanymi i obiektami technicznymi kolei linowej krzeselkowej;
  - 2) wyciągi narciarskie i przenośniki taśmowe;
  - 3) obiekty liniowe związane z urządzeniem stoku narciarskiego.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:



- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) otwarte zbiorniki wody;
  - 3) obiekty budowlane typu: mostki i tunele na trasach zjazdowych;
  - 4) pasterskie wykorzystanie terenu poza sezonem zimowym (wypas).
4. W granicach terenu 2.US w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
- 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym i przeznaczeniem uzupełniającym;
  - 3) powierzchnia zabudowy obiektami budowlanymi, o których mowa w pkt 2 nie może stanowić więcej niż 0,5 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) ustala się wysokość dla obiektów budowlanych (nie będących budynkami) zgodnie z ustalonymi dla nich wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych.

## § 16

1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI** (górną stacją kolei linowej krzeselkowej) o pow. 1,81 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **3.US**.
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę obiektami budowlanymi i obiektami liniowymi związanymi ze stokiem narciarskim.
  - 1) zabudowę obiektami budowlanymi i obiektami technicznymi kolei linowej krzeselkowej;
  - 2) wyciągi narciarskie i przenośniki taśmowe;
  - 3) obiekty liniowe związane z urządzeniem stoku narciarskiego;
  - 4) obiekty budowlane służące realizacji tarasu widokowego.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
  - 1) usługi handlu i gastronomii (z zapleczem technicznym i sanitariatami) oraz inne usługi komercyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) dojścia do budynków i urządzeń technicznych;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) pasterskie wykorzystanie terenu poza sezonem zimowym (wypas).
4. W granicach terenu 3.US w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
  - 1) powierzchnia zabudowy budynkami zawierającymi funkcje wymienione w ust. 3 pkt 1 nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 90 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 0,01;
  - 4) wysokość budynków w zabudowie nie może przekraczać 9,0 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z ustalonymi dla nich wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
  - 5) wysokość podpór (pylonów) kolei linowej krzeselkowej nie może przekraczać 15 m;
  - 6) należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 35° – 50°.

## § 17

1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI** (obiekty liniowe związane ze stokiem narciarskim) o pow. 1,61 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **4.US**.
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje:
  - 1) zabudowę obiektami budowlanymi i obiektami technicznymi kolei linowej krzeselkowej;

- 2) wyciągi narciarskie i przenośniki taśmowe;
- 3) obiekty liniowe związane z urządzeniem stoku narciarskiego.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) otwarte zbiorniki wody;
  - 3) obiekty budowlane typu: mostki i tunele na trasach zjazdowych;
  - 4) pasterskie wykorzystanie terenu poza sezonem zimowym (wypas).
4. W granicach terenu 4.US w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym i przeznaczeniem uzupełniającym;
  - 3) powierzchnia zabudowy obiektami budowlanymi, o których mowa w pkt 2 nie może stanowić więcej niż 2 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wysokość podpór (pylonów) kolei linowej krzeselkowej nie może przekraczać 15 m;
  - 5) ustala się wysokość dla obiektów budowlanych (nie będących budynkami) zgodnie z ustalonymi dla nich wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych.

## § 18

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI Z URZĄDZENIAMI SPORTU I REKREACJI** o pow. 0,82 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.Z/US - 2.Z/US**.
2. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni z następującymi sezonowymi urządzeniami sportu i rekreacji:
    - a) trasy narciarstwa zjazdowego i biegowego,
    - b) trasy turystyki pieszej, konnej i rowerowej;
  - 2) zadrzewienia i zakrzewienia naturalne;
  - 3) łąki i pastwiska z pasterskim wykorzystaniem terenu poza sezonem zimowym.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
  - 1) wody powierzchniowe (cieki naturalne, zbiorniki wodne, sadzawki, stawy itp.);
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
4. W granicach terenów Z/US, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem wymienionym w ust. 3 pkt 2;
  - 2) nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejących cieków;
  - 3) dopuszcza się inwestycje związane z regulacją i konserwacją cieków oraz zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i przeciwerozyjnymi;
  - 4) nakazuje się zagwarantowanie ciągłości cieków w przypadku ich przecięcia terenami o innym przeznaczeniu;
  - 5) zakazuje się zalesień polan śródleśnych i wierzchowinowych.

## § 19

1. Wyznacza się **TERENY LASÓW** o pow. 0,24 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.ZL – 7.ZL**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów lasów i zalesień.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
  - 1) wewnętrzne drogi śródleśne;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach dotyczących ochrony gruntów leśnych.

4. W granicach terenów ZL, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II i III niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
  - 1) nakazuje się utrzymanie i ochronę drzewostanów;
  - 2) dopuszcza się budowę urządzeń komunikacji pieszej i kołowej niezbędnej dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń służących turystyce - z zachowaniem wymagań zawartych w przepisach odrębnych obowiązujących w tym zakresie.

#### **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

##### **§ 20**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ochotnica Dolna.

##### **§ 21**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

*Przewodniczący Rady Gminy Ochotnica Dolna*

