

**Wypis z miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Uście Gorlickie**

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami) Wójt Gminy Uście Gorlickie stwierdza, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Uście Gorlickie I „Wysowa – Blechnarka – Ropki - Hańczowa” zatwierdzonym uchwałą XLVIII/457/2010 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 10 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2010 r., Nr 684, poz. 5829), zmienionym uchwałą nr III/18/2015 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 30 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015r., poz. 348) i uchwałą nr XXXVI/360/2018 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 27 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018r., poz. 3276) oraz uchwałą nr XXV/293/2021 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 28 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj., Małopolskiego z 2021 r. poz. 5779) działki nr **162/1, 162/4, 162/2 w Hańczowej** położone są:

- w terenach lasów państwowych – symbol **ZL** na rysunku planu,
- w pasie drogowym drogi publicznej klasy Z – symbol **KD-Z** na rysunku planu,

Działki zlokalizowane są w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Beskid Niski” (kod PLB 180002) oraz Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Działki nie są położone w obszarze rewitalizacji wyznaczonym w drodze uchwały Nr XXVII/252/2017 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 11 kwietnia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Uście Gorlickie.

Miejscowy plan nie uwzględnia danych Systemu Ochrony Przeciwoświatowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego, mogących mieć wpływ na warunki zabudowy poszczególnych działek.

§ 8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się:

- a) realizację na terenach rolnych sezonowych narciarskich urządzeń wyciągowych związanych z rekreacją zimową (z ustaleniami jak w § 42 ust. 2 i 3)
- b) realizację tras i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej służącej wyposażeniu inżynierskiemu terenów przeznaczonych do zainwestowania stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu,
- c) wyznaczenie i urządzenie dróg dojazdowych służących obsłudze terenów przeznaczonych do zainwestowania oraz do terenów rolnych i leśnych, dróg służących celom obrony przeciwpożarowej obszarów leśnych a także innych dróg wewnętrznych, pod warunkiem, że nie będzie to stanowić utrudnienia w wykorzystaniu terenów przyległych do drogi zgodnie z ich przeznaczeniem w planie,
- d) zabudowę bądź zmianę sposobu użytkowania terenów rolnych, nie zmieniającą rolniczego charakteru gruntów (z uwzględnieniem ustaleń jak w § 64),
- e) lokalizację pasiek wraz z pracownią pasieczną,
- f) inwestycje na terenach leśnych związane z gospodarczym użytkowaniem lasu oraz infrastrukturą obiektów służących gospodarce leśnej,
- g) ustanawianie stref ochronnych ujęć wody oraz stref ograniczonego użytkowania na terenach rolnych, jeżeli nie jest wymagana decyzja o zmianie przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze,
- h) zmianę funkcji części budynku mieszkalnego lub gospodarczego na cele usługowe w rozmiarze nie przekraczającym 20 % powierzchni użytkowej budynku, pod warunkiem, że uciążliwość przedsięwzięcia (zgodnie z przepisami odrębnymi) będzie zamykać się w granicach terenu inwestycji,
- i) zmianę funkcji budynku mieszkalnego lub gospodarczego (albo ich części) w zagrodzie rolniczej – na cele rekreacyjne i letniskowe, bez rozbudowy i nadbudowy,
- j) zmianę funkcji obiektu usługowego lub jego części na cele mieszkalne, jeżeli nie będzie to kolidować z innymi ustaleniami planu,
- k) utworzenie rezerwatu przyrody lub innych form ochrony przyrody w obrębie terenów leśnych i rolnych z zachowaniem przepisów odrębnych, jeżeli nie będzie to stanowić kolizji z innymi ustaleniami planu.

2. Dopuszczenia wymienione w ust. 1 lit. a), e), h), i), j) nie dotyczą strefy „A” Uzdrowiska Wysowa.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OBSZARU GMINY W GRANICACH OPRACOWANIA PLANU

§ 13. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem wymagań określonych w planie,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla potrzeb lokalnych w zakresie:
 - a. zaopatrzenia w wodę, w tym ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, zbiorniki wody, hydrofarme, wodociągi,
 - b. odprowadzenia i oczyszczenia ścieków, w tym przepompownie, przydomowe i grupowe oczyszczalnie ścieków, systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c. zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym sieci n.n. i s.n. oraz stacje transformatorowe, a także małe elektrownie wodne nie wymagające spiętrzeń o wysokości przekraczającej 1,00 m,
 - d. zaopatrzenia w gaz i ciepło, w tym wolnostojące i połaciowe kolektory słoneczne,
 - e. telekomunikacji (łączności przewodowej i bezprzewodowej).

- 3) realizację dróg dojazdowych, ciągów piesznych, szlaków turystycznych, tras rowerowych, konnych i tras narciarskich.
2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna pod warunkiem nie naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów odrębnych.
3. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².
4. Remont, rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych, usługowych, inwentarskich i gospodarczych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy, jest dopuszczalna jeżeli nie narusza przepisów szczególnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy (§§ 19 i 20). Istniejąca powierzchnia zabudowy nie może być zwiększona ponad 30 % w stosunku do stanu wyjściowego. Rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu. Dopuszczona wymiana substancji budowlanej w obrębie działki siedliskowej jako realizacja nowego budynku w miejscu dotychczasowego lub w pobliżu, bez zwiększenia powierzchni zabudowy i pod warunkiem rozbiórki obiektu starego. Jeżeli jest to uzasadnione koniecznością przeniesienia budynków poza teren osuwiskowy, poza teren strefy sanitarnej, poza obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią lub odbudowy obiektów zniszczonych przez pożar albo klęskę żywiołową – dopuszcza się realizację nowej zabudowy w innym miejscu, w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ARCHITEKTURY I ŁADU PRZESTRZENNEGO, OBOWIAZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania i warunki kształtowania architektonicznej formy zabudowy.

- 1) Forma architektoniczna budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do uwarunkowań miejscowych, w szczególności do lokalnych tradycji budownictwa regionalnego, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych. Dopuszcza się formy budynków o rzutach rozczłonkowanych. Zakaz stosowania w elewacjach fragmentów kolorowej ceramiki i kamieni otoczek.
- 2) Obowiązuje stosowanie form dachów stromych dwu- lub wielopołaciowych, o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych głównych połaci dachowych od 30° do 55°. Dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia głównych połaci dachowych do 5° w budynkach typu halowego (magazynowych, produkcyjnych, sportowych i t.p.). Okap dachu połaci głównych powinien być wysunięty na min. 0,70 m od lica ściany. Obowiązuje stosowanie pokryć dachowych w stonowanych, ciemnych kolorach z preferencją stosowania dachówki lub innych materiałów o fakturze dachówki lub gontu. Nie dopuszcza się:
 - a) otwierania połaci dachowych na długości większej niż 70 % długości dachu liczonej pomiędzy krawędziami okapu,
 - b) stosowania dachowych otwarć pulpitowych wyprowadzanych z kalenicy,
- 3) Jeżeli w ustaleniach zawartych w Rozdz. IV nie postanowiono inaczej, określa się następujące wymagania dotyczące gabarytów budynków:
 - a) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ogranicza się do dwóch, przy czym druga kondygnacja dopuszczona jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu stromym; wysokość tych budynków nie może przekraczać 10,0 m; w przypadku lokalizacji plombowej (sąsiednie działki zabudowane) dopuszcza się nawiązanie liczbą kondygnacji i wysokością budynku do zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie lokalizowanego obiektu,
 - b) liczbę kondygnacji nadziemnych w budynkach rekreacji indywidualnej ogranicza się do dwóch (druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza w dachu stromym); wysokość tych budynków ogranicza się do 8,0 m w terenach „MNL” oraz do 7,0 m w terenach „ML”,
 - c) liczbę kondygnacji nadziemnych w budynkach wielorodzinnych, pensjonatach, budynkach użyteczności publicznej oraz budynkach zamieszkania zbiorowego ogranicza się do trzech, przy czym trzecia kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym; wysokość tych budynków nie może przekraczać 15,0 m,
 - d) wysokość budynków gospodarczych i wolnostojących garaży ogranicza się do 6,0 m w terenach „MN”, „MW”, „MNL”, „MP” i „ML” oraz do 8,0 m w terenach pozostałych,
 - e) liczbę kondygnacji i wysokość budynków o funkcji mieszanej (n.p. mieszkaniowo-usługowej) określa się jak dla: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wg pkt 3 lit. a), jeżeli lokalizowane są w terenach „MNU”, „MNL”, „MNR” – budynków użyteczności publicznej wg pkt 3 lit. c), jeżeli lokalizowane są w terenach „U”, „UP”, „UT”, „PU”,
 - f) w budynkach usług komercyjnych, produkcyjnych, magazynowych, składowych wysokość budynków może być kształtowana indywidualnie, w dostosowaniu do funkcji obiektu i jego technologii oraz do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o ile nie stanowi ona dysharmonii w krajobrazie. Wyklucza się realizację dachów płaskich (o nachyleniu poniżej 5°).
- 4) ograniczeń wysokości zabudowy nie stosuje się w odniesieniu do obiektów o szczególnym znaczeniu funkcjonalnym, które tradycyjnie odbiegają od otaczającej zabudowy (kościół, remiza strażacka i t.p.),
- 5) dopuszcza się stosowanie piwnicy lub suteryny jako kondygnacji dodatkowej pod warunkiem, że poziom parteru budynku znajduje się nie wyżej niż 1,50 m nad średnim poziomem przyległego terenu na osi rzutu budynku prostopadłej do linii stoku,
- 6) w stosunku do istniejących budynków, które formą architektoniczną nie spełniają wymogów określonych w planie ustala się stopniową zmianę formy przy okazji zmiany funkcji, remontów, przebudowy, nadbudowy, zmiany konstrukcji dachu i t.p.
- 7) W przypadkach szczególnych, gdy istniejąca zabudowa ogranicza możliwość kształtowania formy architektonicznej budynku lub zagospodarowania terenu w sposób zgodny z określonymi w planie zasadami, w szczególności w sytuacji przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących, dobudowy do istniejącego obiektu lub budowy w zespole obiektów istniejących, a także w przypadku konieczności uwzględnienia cech regionalnych, względów zabytkowych lub specyfiki miejsca i charakteru obiektu – dopuszcza się możliwość odstąpienia od określonych w planie

zasad, lecz tylko w zakresie wynikającym z uwzględnienia istniejących uwarunkowań architektonicznych, konserwatorskich, funkcjonalnych i przestrzennych. W przypadku odbudowy (rekonstrukcji, przeniesienia) obiektu d. zabudowy temkowskiej – dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów i gabarytów takiego obiektu (rzutu, wysokości, szerokości elewacji i t.p.).

- 8) W przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów w strefie ochrony krajobrazu (dotyczy terenów oznaczonych dodatkowym indeksem „/k”) - kubatura obiektów mieszkalnych nie może przekroczyć 1000m³, a obiektów gospodarczych w zagrodach i obiektów usługowych 1200m³.
- 9) Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu działki) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej oraz, mieszkalno-leśniczowskiej i rekreacyjnej nie może być większa niż 20,0 m.
- 10) Obowiązują minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na działce inwestycji, określone w ustaleniach dla stref „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowiska Wysowa (§ 34). Minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej należy zagospodarować zielenią drzewiasto-krzewiastą. Wskaźniki nie dotyczą terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych podano inne wskaźniki.
- 11) Nieprzekraczalną linię zabudowy przy drogach publicznych należy określać według ustaleń § 39 ust. 5. Inne linie zabudowy - według przepisów odrębnych, w tym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 12) Ustalenia podane w pkt 1 – 12 obowiązują, jeżeli w Rozdz. IV, w ustaleniach dotyczących poszczególnych funkcji terenów lub w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do poszczególnych miejscowości nie określono innych ustaleń lub parametrów.
- 13) W projektach budowlanych dla obiektów użyteczności publicznej, obiektów sanatoryjnych oraz obiektów usługowych (w tym hoteli i pensjonatów) obowiązuje zapewnienie ich dostępności dla osób niepełnosprawnych.
- 14) W stosunku do granicy terenów o symbolu „ZL” i „ZL.n” obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w przepisach odrębnych.

Dla strefy „C” ochrony uzdrowiskowej obowiązują:

Strefa „C” ochrony uzdrowiskowej (pow. 4116 ha) jako teren niezbędny do zapewnienia ochrony miejscowego klimatu i krajobrazu oraz ochrony naturalnych źródeł surowców leczniczych, otacza strefy „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej pełniąc rolę otuliny uzdrowiska, której zadaniem są:

- ochrona uzdrowiska przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

- ochrona terenów źródłiskowych;
- ochrona krajobrazu;
- ochrona właściwości leczniczych klimatu;
- ochrona przed hałasem i niepokojem optycznym;
- rezerwowanie terenów pod urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- zapewnienie odpowiedniego wskaźnika lesistości terenu, a także prawidłowego, z punktu widzenia potrzeb wypoczynku, sposobu prowadzenia gospodarki leśnej;
- rezerwa terenów pod budowę zaplecza mieszkaniowego oraz gospodarczego uzdrowiska
- ochrona przed wprowadzeniem w obszar sąsiadujący z uzdrowiskiem funkcji kolizyjnych.

Na obszarze strefy „C” zabronione są realizacje i czynności wymienione w art. 38 ust. 1 pkt 3 ustawy uzdrowiskowej oraz w Statucie Uzdrowiska Wysowa Zdrój. Strefa „C” posiada 91 % terenów zielonych.

Na terenie obszaru „C” ochrony uzdrowiskowej, zagospodarowanie działki powinno uwzględniać następujące minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej działki

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa 50%
- zabudowa mieszkalno-usługowa 45%

Przyjmuje się, iż powierzchnia nowych wydzielanych działek w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej powinny wynosić co najmniej:

- działka siedliskowa (zagrodowa) i pensjonatowa 0,15 ha
- działka rekreacyjna 0,06 ha
- działka jednorodzinna 0,08 ha
- działka usługowa wg potrzeb

Nadto obowiązują szczegółowe przepisy określające czynności zabronione, wymienione w przepisach Ustawy Uzdrowiskowej oraz § 9 Uchwały Nr XXII/231/2008 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 27.11.2008 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Wysowa Zdrój.

Dla terenów lasów państwowych ZL obowiązują:

- 1) trwałe utrzymanie lasów, zapewnienie ciągłości ich użytkowania i zakaz zmiany użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 ze zmianami). Obowiązuje ochrona przed zabudową uwidocznionych w planie terenów zadrzewionych i zalesionych.
- 2) W lasach położonych w strefach ochronnych „A”, „B” i „C” Uzdrowiska Wysowa obowiązuje:
 - kształtowanie oddziaływania biotycznego i estetycznego oraz korzystnych dla zdrowia warunków środowiska leśnego,
 - ochrona zasobów wody mineralnej w myśl zasad obowiązujących w lasach wodochronnych.
- 3) Lasy ochronne oznaczone są na rysunku planu symbolem „ZL”. Zmiana zasięgu lasów ochronnych, objęcie statusem lasów ochronnych lasów nie stanowiących własności skarbu państwa oraz zmiany pomiędzy poszczególnymi kategoriami ochronności wymienionymi w pkt 1 – 3, nie stanowią naruszenia ustaleń planu.

- 4) Na terenach leśnych dopuszcza się – w uzgodnieniu z zarządcą lasu – budowę ujęć wody wraz z dojazdem, jeżeli nie wymaga to utworzenia strefy ochrony sanitarnej związanej z wyłączeniem lasu z użytkowania gospodarczego. Dojazd do ujęć wody jest dopuszczony tylko w okresie budowy i remontu ujęcia.

Dla drogi publicznej klasy Z (KD-Z) obowiązują:

- minimalna szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni – min. 20,0 m poza terenem zabudowy i min. 8,0 m w terenie zabudowy.

W terenach przeznaczonych przy takich drogach pod nową zabudowę obowiązuje wydzielenie wewnętrznego układu komunikacyjnego z zakazem stosowania zjazdu z drogi głównej w miejscach nieuzgodnionych z zarządem drogi.

Podziały działek oraz lokalizowanie działalności gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej podlegają uzgodnieniu z zarządem drogi i mogą być zatwierdzone na warunkach przez zarząd drogi ustalonych.

Wypis z m.p.z.p. wydaje się PGL Lasy Państwowe do przedstawienia w Powiatowym Zarządzie Drogowym w Gorlicach.



Pobrano opłatę skarbową za wypis – 30 zł (do 5 stron) i wyrys 20 zł (1x A4) na podstawie art.1 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 1923, z 2022 r. poz. 91 ze zm.)

Z up. WOJTA
Marek Oles
Sekretarz Gminy



Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Uście Gorlickie I „Wysowa – Blechnarka – Ropki - Hańczowa” zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/457/2010 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 10 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2010 r., Nr 684, poz. 5829) zmienionego uchwałą Nr III/18/2014 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 30 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015r., poz. 348), chwałą Nr XXXVI/360/2018 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 27 marca 2018r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018 r., poz. 3276) oraz uchwałą nr XXV/293/2021 Rady Gminy Uście Gorlickie z dnia 28 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj., Małopolskiego z 2021 r. poz. 5779) dla działek 162/1, 162/4, 162/2 w Hańczowej

Skala 1:2000

Z up. WÓJTA

Marek Oleś
Sekretarz Gminy

WÓJT GMINY
UŚCIE GORLICKIE
38-315 Uście Gorlickie