

WÓJT GMINY CZORSZTYN

Projekt  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CZORSZTYN**

**TOM II**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CZORSZTYN**

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY .....  
RADY GMINY CZORSZTYN  
Z DNIA .....



***EDYCJA DO PONOWNEGO WYŁOŻENIA  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU***

OPRACOWAŁA:

**ASTA-PLAN** PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

KIEROWNIK PRACOWNI

mgr inż. arch. Anna Staniewicz /uprawnienia nr 999/89

KRAKÓW październik 2023 r.

## SPIS TREŚCI

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. WSTĘP .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZORSZTYN .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1. PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....</b>                   | <b>5</b>  |
| 1.1. USTALENIA OGÓLNE – CELE ROZWOJU .....  | 5         |
| 1.2. KRYTERIA I PRZYJĘTY PODZIAŁ TERENU GMINY NA STREFY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE .....                           | 7         |
| 1.3. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE URBANIZACJI.....                            | 8         |
| 1.4. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE TERENÓW ROLNYCH I TURYSTYCZNYCH .....       | 16        |
| 1.5. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE PRZYRODNICZO - LEŚNEJ .....                 | 25        |
| 1.6. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE PARKOWEJ.....                               | 27        |
| <b>2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....</b>                            | <b>29</b> |
| 2.1. MIESZKALNICTWO.....  | 29        |
| 2.2. USŁUGI.....  | 31        |
| 2.3. PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE .....  | 32        |
| 2.4. ZIELEŃ .....   | 37        |
| 2.5. TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY .....   | 38        |
| <b>3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....</b>     | <b>38</b> |
| <b>4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>                     | <b>44</b> |
| <b>5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....</b>  | <b>48</b> |
| 5.1. KOMUNIKACJA.....   | 48        |
| 5.2. GOSPODARKA WODNO – ŚCIEKOWA.....   | 49        |
| 5.2.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ .....  | 49        |
| 5.2.2. ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW.....   | 50        |
| 5.3. ELEKTROENERGETYKA.....   | 50        |
| 5.4. GAZOWNICTWO.....   | 51        |
| 5.5. CIEPŁOWNICTWO.....   | 51        |
| 5.6. TELEKOMUNIKACJA .....  | 51        |
| 5.7. GOSPODARKA ODPADAMI .....  | 52        |
| <b>6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....</b>             | <b>52</b> |
| <b>7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....</b>        | <b>52</b> |
| <b>8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b> | <b>54</b> |
| <b>9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>       | <b>56</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 9.1. DOPUSZCZALNY ZAKRES ZMIAN PRZY OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH NIE WYWOŁUJĄCYCH NARUSZANIA ZASAD USTALONYCH W STUDIUM ..... | 57        |
| <b>10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....</b>                                    | <b>59</b> |
| <b>11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....</b>                                      | <b>61</b> |
| 11.1. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI .....   | 61        |
| 11.2. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....   | 62        |
| <b>12. OBSZARY LUB OBIEKTY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....</b>                                  | <b>64</b> |
| <b>13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>  | <b>64</b> |
| <b>14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, RAHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....</b>                                  | <b>64</b> |
| 14.1. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI.....  | 64        |
| 14.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI .....   | 66        |
| 14.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI.....  | 66        |
| <b>15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>   | <b>66</b> |

# I. WSTĘP

## 1. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

Elaborat niniejszego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn składa się z:

- części tekstowej obejmującej
  - tom I zatytułowany - „*Diagnoza stanu istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowania rozwoju Gminy Czorsztyn*”;
  - tom II zatytułowany - „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Czorsztyn*”;
- części graficznej obejmującej
  - rysunek nr 1 studium zatytułowany - „*Uwarunkowania rozwoju Gminy Czorsztyn*”;
  - rysunek nr 2 studium zatytułowany – „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Czorsztyn*”.

W tomie I zawarto wyniki z przeprowadzonych analiz dotyczących:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- diagnozy, o której mowa w art. 10a diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
- wniosków mieszkańców i osób zainteresowanych zmianą przeznaczenia terenów
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 katalog pojęć ustawowych pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących ponadlokalnym celów publicznych;
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;

Zebrane materiały w Tomie I, niniejszego dokumentu, stanowiły podstawę dla sformułowania zasad i określenia aktualnych kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn, przedstawionych w niniejszym tomie II.

## II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZORSZTYN

### 1. PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

#### 1.1. USTALENIA OGÓLNE – CELE ROZWOJU

##### Podstawowe cele rozwoju gminy

Cel 1:

- **Rozwój gospodarczy gminy**

Przy wykorzystaniu sprzyjających warunków i szans jakie stwarza:

- położenie gminy,
- dostępność komunikacyjna,
- potencjał przyrodniczo – krajobrazowy,
- zasoby kulturowe,
- istniejące zagospodarowanie terenów,
- istniejące wyposażenie w sieci urządzenia infrastruktury technicznej,
- aktywność mieszkańców.

**Gmina Czorsztyn posiada korzystne warunki dla szybkiego rozwoju i polepszania warunków życia jej mieszkańców.**

Aktywizacja gospodarcza gminy powinna być oparta na kierunkach przyjaznych środowisku, jak rekreacja, turystyka, szeroko rozumiane usługi, rolnictwo ekologiczne, agroturystyka, nieuciążliwa wytwórczość.

Rozwój gospodarczy gminy wiąże się przede wszystkim z:

- intensyfikacją wykorzystania istniejących terenów budowlanych,
- wyznaczeniem nowych terenów dla zainwestowania (m.in. mieszkaniowego, usługowego, w tym turystycznego, produkcyjno - usługowego i rekreacyjno-sportowego) w pierwszej kolejności poprzez poszerzanie istniejących terenów budowlanych w obszarach już posiadających dogodną dostępność komunikacyjną i możliwości wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- wykorzystaniem na cele inwestycyjne terenów zdegradowanych i posiadających niską przydatność rolniczą,
- wspieraniem rozwoju lokalnej przedsiębiorczości,
- aktywną i efektywną promocją gospodarczą zachęcającą podmioty gospodarcze do inwestowania oraz prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy, w tym wykorzystaniem walorów przyrodniczych, krajobrazowych dla zachowania poczucia tożsamości mieszkańców, promocji i kształtowania ekologicznego wizerunku gminy, przyciągania inwestycji i działań podnoszących jej walory,
- polepszeniem obsługi komunikacyjnej terenów gminy,
- udostępnieniem komunikacyjnym nowych terenów do zainwestowania,
- pełnym wyposażeniem terenów zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Cel 2:

- **Podniesienie standardu i jakości życia mieszkańców**, wiąże się bezpośrednio z:
  - prowadzeniem racjonalnej polityki lokalizacyjnej, intensywnie wykorzystującej istniejące tereny do zagospodarowania na cele mieszkaniowe i usługowe, w tym polegającej na koncentracji zabudowy,

- podnoszeniem standardów istniejących zasobów mieszkaniowych, polegającym na kompletnym wyposażeniu tych terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- podnoszeniem standardów wyposażenia mieszkańców w usługi o charakterze publicznym i sprzyjaniu inicjatywom tworzenia usług komercyjnych związanych z obsługą mieszkańców i turystów,
- polepszeniem obsługi komunikacyjnej mieszkańców gminy, w tym poprzez rozbudowę sieci dróg gminnych oraz realizację wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych,
- eliminacją barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

**Cel 3:**

- **Ochrona środowiska naturalnego**, poprzez ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych polegająca na utrzymaniu dla przyszłych pokoleń posiadanych zasobów i odpowiednim ich gospodarowaniu - zgodnie z przyjętymi w przepisach odrębnych zasadami; w tym w związku z położeniem na terenie gminy:
  - Pienińskiego Parku Narodowego oraz z jego otuliną;
  - Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; w którym występują unikalne i zróżnicowane typologicznie krajobrazy;
  - Obszaru Natura 2000 PLC120002 Pieniny, który jest szczególnie ważny dla zachowania różnorodności biologicznej;
  - Rezerwatu Przyrody „Modrzewie”;
  - Pomników Przyrody;
  - stanowisk roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową;
  - korytarzy i węzłów ekologicznych oraz lokalnych powiązań przyrodniczych;
  - siedlisk leśnych i nieleśnych;
  - znaczących zasobów wód powierzchniowych;
  - zbiorników wód podziemnych;
  - obiektów przyrody żywej i nieożywionej;
  - obszarów objętych ochroną krajobrazu otwartego, w tym krajobrazu otwartego w sołectwach Sromowce Wyżne i Sromowce Niżne obejmującego tradycyjny rozłóg pól.

**Cel 4:**

- **Ochrona wartości kulturowych** polegająca na utrzymaniu w dobrym stanie występujących na obszarze gminy zespołów i obiektów zabytkowych, będących świadectwem historii, kultury i tradycji, w tym:
  - obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
  - obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
  - zabytków archeologicznych;
  - miejsc historycznych oraz kapliczek i krzyży przydrożnych wraz z ich otoczeniem;
  - terenu historycznego zespołu budowlanego – „*Osada Turystyczna Czorsztyn na półwyspie Stylchyn w Kluszkowcach*” objętego planowanym wpisem do rejestru zabytków;
  - cmentarza cholerycznego planowanego do włączonego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
  - obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej, w tym teren:
    - zamku w Czorsztynie z jego bezpośrednim otoczeniem;
    - historycznego układu zabudowy wraz zabytkowym kościołem w Sromowcach Niżnych;
    - historycznego układu zabudowy w Sromowcach Wyżnych;
    - historycznego układu zabudowy w Kluszkowcach;
    - historycznego układu zabudowy w Mizernej;
    - historycznego układu zabudowy w Maniowach;
    - historycznego układu zabudowy w Hubie.
  - obszarów objętych ochroną krajobrazu otwartego.

Cel 5:

- **Wzrost atrakcyjności turystycznej**, oparty na:
  - rozbudowie szeroko pojętej infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej,
  - poprawie standardów istniejących obiektów i urządzeń usług związanych z obsługą turystów oraz realizacją nowych inwestycji z tego zakresu,
  - ogólnodostępnej informacji o szczególnych zasobach przyrodniczo – krajobrazowych i zabytkowych położonych w obszarze gminy, np. poprzez stworzenie spójnego systemu promocji i informacji turystycznej.

## 1.2. KRYTERIA I PRZYJĘTY PODZIAŁ TERENU GMINY NA STREFY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE

Podstawowymi kryteriami decydującymi o kontynuacji obecnych kierunków rozwoju poszczególnych obszarów w gminie, ich zmianie oraz ustaleniu nowych kierunków rozwoju (oprócz nadrzędności przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony przyrody i zabytków) są:

1. stan istniejący zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) obejmujący intensywność obecnego zainwestowania i formę jego użytkowania;
  - 2) położenie w stosunku do istniejącego układu dróg oraz komunikacji masowej (dostępność terenu);
  - 3) ekonomiczne aspekty możliwości nowego zagospodarowania terenu;
2. obowiązujące przesądzenia planistyczne, w tym przesądzenia prawa miejscowego oraz innych dokumentów planistycznych;
3. predyspozycje rozwojowe poszczególnych terenów do zainwestowania lub do ochrony przed zainwestowaniem, w tym:
  - 1) predyspozycje przyrodnicze, wskazujące na konieczność ochrony przed zainwestowaniem terenów szczególnie wartościowych, w tym położonych w korytarzach ekologicznych, w sąsiedztwie zasobów objętych ochroną prawną, w terenach eksponowanych krajobrazowo itp.;
  - 2) predyspozycje kulturowe, wskazujące na konieczność ochrony przed niekontrolowanym zainwestowaniem terenów szczególnie wartościowych, w tym położonych w sąsiedztwie zasobów objętych ochroną prawną, posiadających tożsamość historyczną i kulturową, itp.;
  - 3) utrzymanie terenów leśnych oraz zwiększanie lesistości gminy np. na terenach osuwiskowych i zagrożonych ruchami masowymi ;
  - 4) utrzymanie terenów rolnych dla ich utrwalania ze względu np. na wysoką przydatność rolniczą;
4. uwarunkowania bezpośredniego sąsiedztwa;
5. stopień dostępności komunikacyjnej terenu;
6. wyposażenie i możliwość wyposażenia terenów w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
7. wnioski mieszkańców i osób zainteresowanych zmianą przeznaczenia terenów.

### STREFY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE

Dokonana diagnoza uwarunkowań oraz określenie podstawowych celów rozwoju gminy, ustalenie kryteriów i predyspozycji rozwojowych, pozwoliło na wydzielenie w obszarze gminy czterech podstawowych stref funkcjonalno - przestrzennych:

- I STREFA URBANIZACJI
- II STREFA TERENÓW ROLNYCH i TURYSTYCZNYCH
- III STREFA PRZYRODNICZO - LEŚNA
- IV STREFA PARKOWA

Na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* ustalono zasięgi wyżej wymienionych stref i oznaczono je rzymskimi cyframi: I, II, III i IV.



Możliwość i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów warunkuje ich położenie w ustalonych w niniejszym studium strefach: urbanizacji (I), terenów rolnych i turystycznych (II), przyrodniczo - leśnej (III) i parkowej (IV); ale także w ustalonych obszarach i strefach specjalnych, w których obowiązują dodatkowe ograniczenia i zasady sposobu ich zagospodarowania, które precyzują przepisy odrębne (np. w strefach sanitarnych, technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ochrony przyrody i krajobrazu, ochrony konserwatorskiej i innych).

Zagospodarowanie w obszarach i strefach specjalnych zostało określone w poszczególnych tematycznych rozdziałach niniejszego opracowania.

### 1.3. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENÍ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE URBANIZACJI

**STREFA URBANIZACJI (I)** – obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej oraz innego rodzaju zainwestowana wraz z terenami komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz tereny przyległe, niezabudowane, ale przeznaczone do zainwestowania w obowiązujących miejscowych planach i poszerzone o nowe enklawy wyznaczone zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców po przeprowadzeniu pełnej analizy potrzeb i możliwości rozwojowych, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla zapewnienia perspektywicznego rozwoju gminy.

Tereny położone w strefie urbanizacji posiadają dogodne warunki obsługi infrastrukturalnej, w tym komunikacyjnej.

Podstawowym kierunkiem działań w strefie urbanizacji jest utrzymanie, kontynuacja, porządkowanie oraz rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej, w tym turystycznej i sportowej oraz działalności produkcyjnej i gospodarczej przy zachowaniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Szczególnie ważnym kierunkiem działań w strefie urbanizacji jest realizacja wyraźnego systemu zieleni na bazie istniejących zasobów przyrodniczych poprzez ochronę szczególnie cennych jej elementów, ich utrzymanie i porządkowanie. Istniejące ciek wodne wyznaczone na rysunku studium wraz ich naturalną obudową biologiczną stanowią naturalne powiązania przyrodnicze podlegające ochronie przed zmianą sposobu przeznaczenia.

Uzupełniającym kierunkiem działań w strefie urbanizacji jest utrzymanie, kontynuacja, porządkowanie innych funkcji związanych z podstawowym kierunkiem działań w strefie; dotyczy to przede wszystkim obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Zasięg strefy urbanizacji ustalono na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*. Strefę oznaczono cyfrą rzymską „I.”

**W strefie urbanizacji** do utrzymania, porządkowania, kontynuacji i rozwoju wyznaczono:

- **tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **M1**;
- **tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej położone na osuwiskach aktywnych ciągle lub aktywnych okresowo** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **Mx**;
- **tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **MU**;
- **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **MW**;
- **tereny zabudowy o przeważającej funkcji usługowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **U1**, w tym tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oznaczone na rysunku symbolami **UC**;



- **tereny o przeważającej funkcji produkcyjno - usługowej** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **PU**;
- **tereny usług turystyki** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **UT1**;
- **tereny koncentracji usług sportu i rekreacji** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **US1**;
- **tereny zieleni urządzonej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **ZU1**;
- **tereny wód powierzchniowych** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem niebieskim a zwarte, powierzchniowo większe, tereny wód powierzchniowych dodatkowo opisano symbolami **WS**;
- **tereny obsługi komunikacji** - obejmujące tereny parkingów, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji oraz stacje paliw, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **KP**;
- **tereny infrastruktury technicznej** - obejmujące tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami: **W** - wodociągi, **K** – kanalizacja;
- **tereny komunikacji** - obejmujący drogi podstawowego układu komunikacyjnego, zostały oznaczone ciągłymi, czarnymi liniami o różnych szerokościach w zależności od kategorii drogi – główne, zbiorcze, dojazdowe oraz szlaki turystyczne – barwnie oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*.

Ponadto w strefie urbanizacji ustalono tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (z wyłączeniem energii wiatrowej), które zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* fioletową kratką. Strefa ochronna od urządzeń OZE winna mieścić się w ustalonych na rysunku studium granicach terenu oznaczonego kratką.

**Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy* symbolami **M1**, obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową, zrealizowaną jako budynki jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę zagrodową, budynki zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz wolnostojące budynki usługowe oraz budynki rekreacji indywidualnej. Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej obejmują również tereny do chwili obecnej niezabudowane, ale predysponowane dla uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej i jej rozwoju, w tym tereny wyznaczone dla zabudowy w obowiązujących planach miejscowych.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1 jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy mieszkaniowej wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, garaże i parkingi. Nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako obiekty wolnostojące lub bliźniacze, ewentualnie jako zabudowa grupowa i szeregowa w zabudowie jednorodzinnej.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jest możliwość utrzymania i realizacji nowych różnorodnych obiektów i urządzeń usług o charakterze publicznym i komercyjnym, w tym usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, poprzez możliwość realizacji pensjonatów, hoteli i innych obiektów usług stanowiących atrakcję turystyczną oraz zabudowa letniskowa obejmująca budynki rekreacji indywidualnej. Ponadto uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie,

kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiących ważny element powiązań przyrodniczych, w tym istniejące cieki wodne wyznaczone na rysunku studium wraz ich naturalną obudową biologiczną stanowią naturalne powiązania przyrodnicze podlegające ochronie przed zmianą sposobu przeznaczenia.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej, jest możliwość realizacji pojedynczych obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej oraz nowej zabudowy zagrodowej pod warunkiem braku uciążliwości prowadzonej działalności dla mieszkańców. Należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym uciążliwości zapachowych.

Istniejąca, prowadzona w terenach zabudowy mieszkaniowej działalność produkcyjna lub usługowa - stwarzająca uciążliwości dla mieszkańców - winna być z tych terenów sukcesywnie zastępowana inną - nieuciążliwą, ewentualnie należy ją prowadzić w taki sposób, aby jej uciążliwość dla mieszkańców była ograniczana lub eliminowana, np. poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości hałasowe, zapachowe lub minimalizowana poprzez realizację zieleni izolacyjnej.

W terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1 zaleca się intensywne wykorzystanie terenów. Przy opracowaniu nowych edycji miejscowych planów, parametry i wskaźniki ustalające intensywność zagospodarowania terenów zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej, winny zostać precyzyjnie określone w dostosowaniu do możliwości, potrzeb i faktycznego zagospodarowania, ich wielkości brzegowe zostały ustalone w rozdziale 2 niniejszego Tomu, zatytułowanym *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*. Zasięg terenów przeznaczonych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej M1 został określony na bazie istniejącego zainwestowania i obowiązujących planów, złożonych wniosków oraz zgodnie z predyspozycjami terenu do zabudowy.

Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej położone na osuwiskach aktywnych ciągle lub aktywnych okresowo, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **Mx** obejmują wyłącznie tereny, na których zgodnie z mapami SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) zostały wyznaczone osuwiska aktywne ciągle i aktywne okresowo, a obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustaliły na nich tereny do zabudowy. W znacznej części, w stanie istniejącym, tereny te są już zainwestowane i zabudowane.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej na osuwiskach aktywnych ciągle lub aktywnych okresowo (Mx), jest utrzymanie, porządkowanie i ewentualne uzupełnienie zabudowy na terenach ustalonych w obowiązujących miejscowych planach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, garaże i parkingi z zastrzeżeniem, iż realizacja inwestycji budowlanych na tym terenie, wiąże się z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w specjalistycznej dokumentacji, opracowanej zgodnie z przepisami odrębnymi, świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia zamierzenia budowlanego. Obecni użytkownicy oraz inwestorzy, winni ze świadomością podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia posadowienia istniejących i ewentualnie rozbudowywanych i budowanych obiektów, polegające na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich obecnego i zamierzonego użytkowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej na osuwiskach aktywnych ciągle lub aktywnych okresowo (Mx) jest zieleni, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni, zwłaszcza wysokiej.

**Tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **MU**, obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej w zróżnicowanych formach i zabudowę usługową oraz tereny do chwili obecnej niezabudowane, ale predysponowane dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym tereny wyznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obowiązujących planach miejscowych.

**Podstawowym kierunkiem działań** w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usługowej (MU) jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy w różnych formach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą dojazdy, garaże i parkingi. W terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej (MU) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowej, dopuszcza się również możliwość realizacji obiektów o wyłącznej funkcji usługowej. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju programu usługowego (o charakterze komercyjnym lub publicznym) oraz proporcji wielkości i dominacji funkcji usługowej i mieszkaniowej dla poszczególnych obszarów określi miejscowy plan.

**Uzupełniającym kierunkiem działań** w terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni.

**Dopuszczalnym kierunkiem działań** w terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej, jest również możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej, handlu hurtowego oraz obiektów składów i magazynów pod warunkiem braku uciążliwości prowadzonej działalności dla mieszkańców, należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych.

W terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej zaleca się intensywne wykorzystanie terenów, zwłaszcza w obszarach wyposażonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zasięg terenów przeznaczonych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej został określony na bazie istniejącego zainwestowania i obowiązujących planów, złożonych wniosków oraz zgodnie z predyspozycjami terenu do zabudowy.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **MW**, obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zlokalizowaną w miejscowości Maniowy i Sromowce Wyżne na terenach wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Podstawowym kierunkiem działań** w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja i ewentualne uzupełnianie tej zabudowy wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą dojazdy, garaże i parkingi.

**Uzupełniającym kierunkiem działań** w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiących ważny element powiązań przyrodniczych.

**Dopuszczalnym kierunkiem działań** w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), jest możliwość realizacji obiektów usługowych pod warunkiem braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej dla mieszkańców. Należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym uciążliwości zapachowych.

W terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaleca się intensywne wykorzystanie terenów. Przy opracowaniu nowych edycji miejscowych planów, parametry i wskaźniki

ustalające intensywność zagospodarowania terenów zabudowy, winny zostać precyzyjnie określone w dostosowaniu do możliwości, potrzeb i faktycznego zagospodarowania, ich wielkości brzegowe zostały ustalone w rozdziale 2 niniejszego Tomu, zatytułowanym *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*.

**Tereny zabudowy o przeważającej funkcji usługowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **U1**, obejmują tereny istniejących usług o charakterze publicznym (szkoły, przedszkola, biblioteki, ośrodki zdrowia, budynki OSP, kościoły i inne obiekty użyteczności publicznej) oraz tereny istniejących usług o charakterze komercyjnym (takich jak: obiekty handlowe, rzemieślnicze, gastronomiczne, itp.), a także nowe tereny predysponowane dla rozwoju funkcji usługowej o charakterze publicznym i komercyjnym. Zazwyczaj tereny te są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów usługowych i przylegają do terenów komunikacji. Zasięg terenów zabudowy o przeważającej funkcji usługowej został określony na bazie istniejącego zainwestowania i obowiązujących planów oraz złożonych wniosków i zgodnie z predyspozycjami terenu do zabudowy.

**Podstawowym kierunkiem działań** w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej (U1) jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów, ich lepsze, bardziej intensywne wykorzystanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzeń wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, garaże i parkingi.

**Uzupełniającym kierunkiem działań** w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej (U1) jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiących ważny element w systemie powiązań przyrodniczych.

**Dopuszczalnym kierunkiem działań** w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej (U1) jest możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i produkcyjnej, handlu hurtowego oraz obiektów składów i magazynów w zakresie i wielkości określonej na etapie opracowania planu miejscowego dla tego terenu. W terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej dopuszcza się również możliwość zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan.

W obszarze gminy wyznacza się tereny dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>; zostały one ustalone na bazie obowiązujących przesądzeń planistycznych i oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolem **UC**. Są one zlokalizowane w Maniowych (3) i Kluszkowcach (1).

W obszarze gminy w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej wyznacza się tereny dla rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (z wyłączeniem energii wiatrowej), które zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* fioletową kratką. Strefa ochronna od urządzeń OZE winna mieścić się w ustalonych na rysunku studium granicach terenu oznaczonego kratką.

W strefie urbanizacji w poszczególnych miejscowościach wydzielono tzw. koncentracje obiektów usługowych tworzące *ośrodki lokalne* skupiające ważniejsze obiekty usługowe w poszczególnych wsiach i *ośrodek gminny* w Maniowych. Koncentracje obiektów usługowych oznaczone na rysunku *Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*, obejmują (w orientacyjnym obrysie), tereny istniejącej zabudowy o przeważającej funkcji usługowej i tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej - do intensywnego usługowego zagospodarowania. Wyznaczone obszary koncentracji usług winny pełnić rolę podstawowych ośrodków obsługi ludności, w których koncentrują się różnorodne obiekty i urządzenia usługowe o charakterze publicznym i komercyjnym z atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi. Konieczne jest, aby na etapie opracowania planu miejscowego dla obszarów koncentracji usług zostały szczegółowo określone zasady ich zagospodarowania z zachowaniem ich istniejących walorów i z uwzględnieniem ich szczególnego charakteru, w tym przestrzeni publicznych oraz np. z zakazem lokalizacji zabudowy tymczasowej.



**Tereny o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **PU**; obejmują tereny istniejących obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz istniejących obiektów usługowych i działalności gospodarczej, a także nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych funkcji położonych w sąsiedztwie, ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej (PU) jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych, ich lepsze, bardziej intensywne wykorzystanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzeń wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Zasięg terenów o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej został określony na bazie istniejącego zainwestowania, obowiązujących planów oraz zgodnie z predyspozycjami terenu do tego rodzaju zainwestowania i zabudowy. Tereny produkcyjno-usługowe są konieczne dla zapewnienia prawidłowego rozwoju gospodarczego gminy. W obszarze gminy w terenach o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej (PU) wyznacza się tereny dla rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (z wyłączeniem energii wiatrowej); które zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* fioletową kratką. Strefa ochronna od urządzeń OZE winna mieścić się w ustalonych na rysunku studium granicach terenu oznaczonego kratką.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej (PU) jest również zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie terenów zieleni stanowiących element izolujący te tereny od terenów sąsiadujących, w tym mieszkaniowych. Ponadto zieleń ta winna posiadać cechy korzystnie wpływające na krajobraz.

Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju dopuszczonej działalności produkcyjno-usługowej na konkretnych działkach winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan.

**Tereny koncentracji usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **US1**, obejmują istniejące tereny rekreacji i sportu oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych usług. Obszar gminy jest predysponowany do pełnienia funkcji rekreacyjnych i sportowych.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowych zespołów obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, obejmujących m.in. różnorodne obiekty i urządzenia sportów letnich i zimowych w tym: boiska, place zabaw, trasy i tory zjazdowe wraz z koniecznym zapleczem technicznym i parkingami. Zasięg terenów koncentracji usług sportu i rekreacji został określony na bazie istniejącego zainwestowania i obowiązujących planów oraz zgodnie z predyspozycjami terenu dla tego rodzaju użytkowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach koncentracji usług sportu i rekreacji (US1) jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni. Dodatkowo przeznaczeniem uzupełniającym w terenach koncentracji usług sportu i rekreacji (US1) jest możliwość prowadzenia innej działalności usługowej, ale bezpośrednio związanej z funkcją podstawową.

**Tereny koncentracji usług turystyki** oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem intensywnie zielonym oraz symbolami **UT1**, obejmują istniejące tereny związane usługami turystyki oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych usług.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowych zespołów obiektów i urządzeń turystyki i wypoczynku, obejmujących: różnorodne obiekty i urządzenia obsługi ruchu

turystycznego, w tym hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, campingi, pojedynczą i grupową zabudowę letniskową (budynki rekreacji indywidualnej) wraz z niezbędnym zapleczem technicznym i komunikacyjnym.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach usług turystyki (UT1) jest zieleń urządzonej, realizowana poprzez utrzymanie, porządkowanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach usług turystyki jest możliwość prowadzenia innej działalności usługowej, ale związanej z funkcją podstawową wraz z możliwością realizacji pojedynczej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkań dla właścicieli i obsługi obiektów i urządzeń turystycznych.

Tereny zieleni urządzonej zostały na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* oznaczone symbolami **ZU1**; obejmują one: istniejące tereny zadrzewione, stanowiącą otulinę cieków oraz tereny otwarte - konieczne do pozostawienia ich w stanie naturalnym i niezabudowanym lub urządzone w sposób niekonfliktowy i podkreślający walory tego terenu. Tereny zieleni urządzonej w strefie urbanizacji obejmują również niewielkie istniejące enklawy lasów (wrysowane zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym oraz ewidencją gruntów Ls). Tereny zieleni urządzonej są częścią systemu powiązań przyrodniczych oraz wpisują się i tworzą podstawowy system zieleni w obszarach urbanizacji.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni urządzonej (ZU1) jest utrzymanie i porządkowanie istniejących terenów przyrodniczo czynnych oraz realizacja zieleni o charakterze parkowym, tereny te winne stanowić atrakcyjne – wypoczynkowe przestrzenie publiczne wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami turystycznymi.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach (ZU1) jest możliwość realizacji urządzeń komunikacji, w tym niewielkich zespołów parkingowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, małych obiektów i urządzeń sanitarnych dla zapewnienia bezpieczeństwa i higieny użytkowników. Szczegółowy zakres dopuszczeń i ograniczeń inwestowania w terenach zieleni urządzonej winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem niebieskim oraz zwarte, powierzchniowo większe, tereny wód powierzchniowych opisane symbolami **WS**; obejmują one tereny istniejących wód otwartych, cieków i oczek wodnych z ich naturalną obudową biologiczną, której szerokość jest uzależniona od ukształtowania i rzeźby terenu lub pokrycia roślinnością.

Wszystkim ciekom należy zapewnić swobodny przepływ oraz niezbędną naturalną obudowę biologiczną. Na etapie opracowania planów miejscowych, z zachowaniem przepisów odrębnych winna zostać szczegółowo określona odległość nowego zagospodarowania od wód, w tym zabudowy np. poprzez określenie odległości od górnej krawędzi koryta cieku lub linii brzegowej do projektowanej zabudowy.

Tereny wód powierzchniowych są częścią systemu niezbędnego dla ochrony bioróżnorodności środowiska przyrodniczego i stanowią podstawowy element powiązań przyrodniczych tworzący system zieleni w obszarach urbanizacji i nie tylko, bo łączą również tereny przyrodniczo czynne położone poza strefą urbanizacji, w związku z tym podlegają ochronie przed zmianą ich naturalnego stanu.

Tereny infrastruktury technicznej, obejmują tereny istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami: **W** - wodociągi, **K** - kanalizacja, które pozostawia się do utrzymania, kontynuacji, przebudowy, rozbudowy i budowy. Zasięg terenów infrastruktury technicznej został określony na bazie istniejącego zainwestowania i obowiązujących planów oraz zgodnie z predyspozycjami terenu do zainwestowania.

Na obszarze całej strefy urbanizacji dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń i obiektów, w tym nie wydzielonych na rysunku studium, a wskazanych dla zapewnienia prawidłowego użytkowania poszczególnych terenów.

**Tereny obsługi komunikacji**, obejmują tereny istniejących parkingów, obiektów i urządzeń komunikacji (w tym stacji obsługi samochodów), stacje paliw i tereny o tym przeznaczeniu ustalone w obowiązujących planach oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tej funkcji, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **KP**.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzeń komunikacji. Wyznaczenie w studium terenów obsługi komunikacji (KP) nie oznacza, iż w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej (U1), w terenach o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej (PU) lub innych nie ma możliwości ich realizacji, niemniej wyznaczone tereny obsługi komunikacji (KP) utrwalają tego rodzaju przeznaczenie jako przeważające i podstawowe na danym terenie. Na etapie opracowania planów miejscowych winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania tych terenów, w tym utrzymania istniejącego zainwestowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w tych terenach jest realizacja zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w tych terenach jest możliwość realizacji zabudowy usługowej bezpośrednio związanej z obsługą komunikacji.

**Tereny komunikacji**, wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* stanowią model obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, który tworzą drogi istniejące - przeznaczone do utrzymania i modernizacji oraz drogi projektowane. Drogi zostały oznaczone ciągłymi liniami o różnych szerokościach w zależności od ich kategorii. System obejmuje: drogi główne (drogi wojewódzkie), drogi zbiorcze (powiatowe), drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe (drogi gminne).

W strefie urbanizacji, w sąsiedztwie dróg (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku studium) dopuszcza się możliwość realizacji parkingów oraz innych urządzeń obsługi komunikacji.

Należy podkreślić, iż na rysunku studium nie zaznaczono wszystkich istniejących dróg, wrysowano jedynie sieć dróg podstawowego układu komunikacyjnego, który w zależności od potrzeb może być rozbudowywany i korygowany. Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu w obszarze całej gminy dopuszcza się możliwość:

- realizacji nowych dróg nie wydzielonych na rysunku studium oraz dopuszcza się korektę lub likwidację przebiegu dróg ustalonych na rysunku studium pod warunkiem zapewnienia pełnej - nowej dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów.
- wytyczenia i przeprowadzenia nowych szlaków pieszych, rowerowych i innych tras (także wzdłuż szlaków komunikacyjnych) nie wyznaczonych na rysunku studium.

W sytuacji gdy układ drogowy może stanowić barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się wymóg lokalizacji w ciągu drogi bezpiecznych przejść dla zwierząt.

Dopełnieniem układu komunikacyjnego gminy są, zaznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*, szlaki turystyczne piesze i rowerowe. Ich przebieg ma charakter informacyjny i kierunkowy, może być korygowany i rozbudowywany.

W strefie urbanizacji, zostały wyznaczone obszary, które podlegają ochronie przed nadmiernym zainwestowaniem i utratą posiadanych szczególnych walorów widokowych i kulturowych; tereny te objęto, w zależności od cech i położenia, granicami *strefy ochrony konserwatorskiej* lub granicami *strefy ochrony krajobrazu otwartego*. Zasięg w/w stref został określony na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy*



*Czorsztyn*. Wyznaczony na tych obszarach kierunek zagospodarowania, w tym dopuszczający nową zabudowę, może być realizowany na podstawie ustaleń opracowanego dla tego terenu miejscowego planu pod warunkiem zachowania ustalonych w niniejszym studium zasad zagospodarowania, w tym obejmujących parametry i wskaźniki określone w rozdziale 2 niniejszego Tomu.

Ponadto w strefie urbanizacji na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* wyznaczono punkty, otwarcia oraz ciągi widokowe, stanowiące ważne elementy ochrony krajobrazu otwartego i kulturowego. Zasięg terenu ochrony widoczności z punktów, otwarć oraz ciągów widokowych należy ustalić szczegółowo na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny objęte strefą urbanizacji w całości są położone w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i wszelka działalność inwestycyjna winna być zgodna z zapisami zawartymi w uchwale nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku, która wprowadza ustalenia, dotyczące czynnej ochrony ekosystemów w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej. Ustalenia dotyczące czynnej ochrony obejmują działania w ekosystemach leśnych, nieleśnych i wodnych. Wszystkie te ustalenia służą zachowaniu zasobów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych przy dopuszczeniu realizacji różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji.

#### **1.4. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE TERENÓW ROLNYCH I TURYSTYCZNYCH**

**STREFA TERENÓW ROLNYCH I TURYSTYCZNYCH (II)** – obejmuje swym zasięgiem tereny rolne i odłogowane, tereny zieleni naturalnej, niewielkie enklawy istniejących lasów i zadrzewień, wody powierzchniowe oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową, pojedynczą oraz zgrupowaną w niewielkie siedliska, zabudowę zagrodową i tereny istniejących usług oraz wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych tereny do zabudowy i zainwestowania, w tym związane z obsługą ruchu turystycznego.

Podstawowym kierunkiem działań w tej strefie jest utrzymanie przyrodniczego charakteru terenu i kontynuacja dotychczasowego oraz ustalonego w obowiązujących planach miejscowych przeznaczenia.

Ponadto w strefie znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**W strefie terenów rolnych i turystycznych** wyznaczono do utrzymania, porządkowania, kontynuacji i rozwoju:

- **tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **M2**;
- **tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej położone na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **Mx**;
- **tereny zabudowy usługowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **U2**;
- **tereny usług turystyki** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **UT2**;
- **tereny usług turystyki o szczególnych warunkach zagospodarowania** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **UT2a**;

- **tereny usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **UT2b**;
- **tereny usług turystyki położone na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **UT2x**;
- **tereny usług sportu i rekreacji** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **US2 i US3**;
- **tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **UT3**;
- **tereny cmentarzy** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **ZC**;
- **tereny lasów** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **ZL**;
- **tereny zieleni naturalnej Dunajca** oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **ZU2**;
- **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **ZU3**;
- **tereny zieleni naturalnej** oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **Z**;
- **tereny wód powierzchniowych** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem niebieskim oraz zwarte, powierzchniowo większe tereny wód powierzchniowych opisano symbolami **WS**;
- **tereny obsługi komunikacji** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **KP**;
- **tereny obsługi komunikacji położone na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **KPx**;
- **tereny infrastruktury technicznej** - obejmujące tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej znaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem szarym oraz symbolami: **W** - wodociągi, **K** - kanalizacja i **E** - elektroenergetyka;
- **teren urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW** - oznaczony na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem szarym i symbolem **PF**.
- **tereny komunikacji** - obejmujące drogi podstawowego układu komunikacyjnego, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania gminy Czorsztyn* ciągłymi liniami o różnych szerokościach w zależności od kategorii drogi oraz szlaki turystyczne piesze i szlaki rowerowe - barwnie oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*.

**Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolami **M2**, obejmują tereny istniejącej zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej z usługami i zabudowy letniskowej wraz z pojedynczymi obiektami usługowymi oraz tereny bezpośrednio przylegające do tej zabudowy do chwili obecnej niezabudowane, obejmujące tereny wyznaczone dla zabudowy w obowiązujących planach miejscowych oraz predysponowane dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej (M2) jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej (budynków rekreacji

indywidualnej), mieszkaniowej z usługami wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, garaże i parkingi.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jest możliwość utrzymania, realizacji nowych obiektów i urządzeń usług o charakterze publicznym i komercyjnym, w tym usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, poprzez możliwość realizacji pensjonatów, hoteli i innych obiektów usług stanowiących atrakcję turystyczną w tym np. gospodarstwa agroturystyczne. Ponadto uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M2 jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiących ważny element powiązań przyrodniczych obejmujące między innymi tereny istniejących zadrzewień i zakrzewień, tereny położone wzdłuż cieków stanowiące ich naturalną obudowę biologiczną, które stanowią naturalne powiązania przyrodnicze, podlegające ochronie przed zmianą sposobu użytkowania.

**Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej położone na osuwiskach aktywnych ciągle i okresowo aktywnych**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **Mx** obejmują wyłącznie tereny, na których zgodnie z mapami SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) zostały wyznaczone osuwiska aktywne ciągle i okresowo aktywne, a obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustaliły na nich tereny do zabudowy. W znacznej części, w stanie istniejącym tereny te są już zainwestowane i zabudowane.

Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej położone na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych (Mx) obejmują również tereny do chwili obecnej nie zabudowane, ale wyznaczone dla zabudowy w obowiązujących miejscowych planach.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych (Mx), jest utrzymanie, porządkowanie i ewentualne uzupełnienie zabudowy na terenach ustalonych w obowiązujących miejscowych planach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, garaże i parkingi, z zastrzeżeniem, iż realizacja inwestycji budowlanych na tym terenie, wiąże się z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w specjalistycznej dokumentacji, opracowanej zgodnie z przepisami odrębnymi, świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia zamierzenia budowlanego. Obecni użytkownicy oraz inwestorzy, winni ze świadomości podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia posadowienia istniejących i ewentualnie rozbudowywanych obiektów, polegające na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich obecnego i zamierzonego użytkowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych (Mx) jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni, zwłaszcza wysokiej.

**Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **U2**, obejmują tereny istniejącej zabudowy usługowej przede wszystkim związanej z obsługą ruchu turystycznego oraz tereny do chwili obecnej niezabudowane, ale predysponowane dla rozwoju zabudowy usługowej, w tym tereny wyznaczone dla zabudowy usługowej w obowiązujących planach miejscowych. Zasięg terenów przeznaczonych dla rozwoju tej funkcji został określony na bazie istniejącego zainwestowania, obowiązujących planów i złożonych wniosków oraz zgodnie z predyspozycjami terenu do zabudowy.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej (U2) jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój tej zabudowy w różnych formach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, garaże i parkingi.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni oraz możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla obsługi i nadzoru prowadzonej działalności usługowej w tym zabudowy jednorodzinnej.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej (U2), jest realizacja i utrzymanie zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej, pod warunkiem braku uciążliwości prowadzonej działalności, należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych.

Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju programu usługowego oraz proporcji wielkości i dominacji funkcji usługowej i innej dla poszczególnych obszarów określi miejscowy plan.

Tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **UT2**, obejmują istniejące tereny związane z usługami turystyki oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych usług. Zasięg terenów przeznaczonych dla rozwoju tej funkcji został określony na bazie istniejącego zainwestowania, obowiązujących planów i złożonych wniosków oraz zgodnie z predyspozycjami terenu do zabudowy.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach UT2 jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowych zespołów obiektów i urządzeń turystyki, sportu i wypoczynku w zieleni, obejmujących: różnorodne obiekty i urządzenia obsługi ruchu turystycznego, w tym campingi, pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne, zabudowę letniskową (budynki rekreacji indywidualnej) wraz z niezbędnym zapleczem technicznym i komunikacyjnym.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach usług turystyki (UT2) jest zieleń urządzona, realizowana poprzez utrzymanie, porządkowanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach usług turystyki jest możliwość prowadzenia innej działalności usługowej, ale związanej z podstawowym kierunkiem działań.

W ramach wyznaczonych **terenów usług turystyki** wydzielono - na bazie istniejącego zainwestowania i przesądzeń obowiązujących miejscowych planów - obszar oznaczony symbolem **UT2a o szczególnych warunkach zagospodarowania**. Teren ten winien stanowić centrum - koncentrację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym boisk, kortów, basenów, placów zabaw i gier w zieleni, z niezbędnym zapleczem technicznym, higieniczno-sanitarnym i komunikacyjnym wraz z niewielkimi obiektami usług gastronomicznych i handlowych.

Na bazie istniejącego zainwestowania, przesądzeń obowiązujących miejscowych planów w ramach wyznaczonych **terenów usług turystyki** wydzielono obszar oznaczony symbolem **UT2b** stanowiący **tereny usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej**. **W terenie UT2b ustala się** podstawowy i uzupełniający kierunek działań- taki jak w terenach UT2 z poszerzeniem o możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej, w tym zabudowy jednorodzinnej bez funkcji usługowej.

Tereny usług turystyki położone na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **UT2x**, obejmują wyłącznie tereny, na których zgodnie z mapami SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) zostały wyznaczone osuwiska aktywne ciągle i okresowo aktywne, a obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustaliły na nich tereny do zabudowy.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach usług turystyki położonych na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych), jest utrzymanie, porządkowanie i ewentualne uzupeł-



nienie zabudowy wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, garaże i parkingi, z zastrzeżeniem, iż realizacja inwestycji budowlanych na tym terenie, wiąże się z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w specjalistycznej dokumentacji, opracowanej zgodnie z przepisami odrębnymi, świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia zamierzenia budowlanego. Obecni użytkownicy oraz inwestorzy, winni ze świadomości podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia posadowienia istniejących i ewentualnie rozbudowywanych obiektów, polegające na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich obecnego i zamierzonego użytkowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej na terenach osuwisk aktywnych ciągle i okresowo aktywnych (UT2x) jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni, zwłaszcza wysokiej.

Tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **UT3**, obejmują tereny istniejącej zabudowy turystycznej: pensjonatowej i tereny rekreacji indywidualnej wraz z pojedynczymi obiektami usługowymi oraz tereny bezpośrednio do nich przylegające - obejmujące tereny wyznaczone dla zabudowy w obowiązujących planach miejscowych oraz predysponowane dla ich rozwoju.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach usług turystyki i rekreacji indywidualnej (UT3) jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy turystycznej: pensjonatowej i rekreacji indywidualnej wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, garaże i parkingi.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach usług turystyki (UT3) jest zieleń urządzona, realizowana poprzez utrzymanie, porządkowanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach usług turystyki i rekreacji indywidualnej (UT3) jest możliwość realizacji obiektów i urządzeń usług o charakterze komercyjnym związanych z obsługą ruchu turystycznego.

Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **US2** lub **US3**, obejmują istniejące tereny rekreacji i sportu oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych usług. Tereny rekreacji i sportu oznaczone symbolami **US3** obejmują i są przede wszystkim predysponowane dla rozwoju sportów zimowych, w tym narciarskich i ze względu na znaczne powierzchnie które zajmują, zostały indywidualnie wydzielone, gdyż ich zagospodarowanie winno podlegać odmiennym zasadom niż pozostałe tereny usług sportu i turystyki oznaczone symbolem US2. Zasięg terenów przeznaczonych dla rozwoju na terenach rekreacji i sportu US2 i US3 został określony na bazie istniejącego zainwestowania, obowiązujących planów i złożonych wniosków oraz zgodnie z predyspozycjami terenu do zabudowy.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach rekreacji i sportu US2 jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowych zespołów obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, wraz z zespołami boisk, placów zabaw z koniecznym zapleczem technicznym i parkingami.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach rekreacji i sportu US3 jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń oraz realizacja nowych urządzeń sportu i rekreacji, obejmujących m.in. różnorodne urządzenia sportów zimowych w tym: trasy i tory zjazdowe, zjeżdźalnie wraz z koniecznym zapleczem technicznym.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach usług sportu i rekreacji (US2 i US3) jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni w tym zieleni urządzonej. Dodatkowo przeznaczeniem uzupełniającym w terenach

usług sportu i rekreacji (US2) jest możliwość prowadzenia innej działalności usługowej, ale bezpośrednio związanej z funkcją podstawową.

**Tereny cmentarzy**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolami **ZC**, obejmują istniejące, planowane i ustalone w obowiązujących miejscowych planach cmentarzy. W terenach cmentarzy ustala się utrzymanie i możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń związanych z ich podstawową funkcją np. kaplic, domów pogrzebowych oraz innych obiektów, w tym budynków (gospodarczych i sanitarnych) zapewniających prawidłowe ich funkcjonowanie.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach cmentarzy jest zieleń wraz z zapleczem komunikacyjnym (w tym parkingowym).

Tereny cmentarzy są otoczone pasami izolującymi o szerokości 50m i 150m, na których obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu.

**Tereny lasów** - zostały na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* oznaczone symbolami **ZL**; obejmują one: istniejące enklawy lasów i zadrzewień o zasięgu określonym zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, w tym tereny określone w ewidencji gruntów jako tereny lasów.

Tereny lasów, podlegają ochronie przed zmianą sposobu użytkowania. W terenach lasów obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

W terenach lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń turystycznych, w tym ścieżek pieszych i rowerowych wraz z drobnymi obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze ruchu turystycznego

W terenach lasów dopuszcza się możliwość realizacji dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**Tereny zieleni naturalnej Dunajca** zostały na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* oznaczone symbolem **ZU2**.

Obejmują one istniejące tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, posiadające szczególnie położenie w sąsiedztwie rzeki Dunajec; predysponowane dla turystycznego i rekreacyjnego wykorzystania.

Zasięg terenów przeznaczonych dla rozwoju tej funkcji został określony na bazie obowiązujących planów oraz zgodnie z predyspozycjami terenu.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach (ZU2) jest utrzymanie, porządkowanie oraz realizacja zieleni urządzonej o charakterze parkowym wraz z urządzeniami sportowymi i rekreacji przywodnej.

**Tereny zieleni urządzonej** zostały na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* oznaczone symbolami **ZU3**; obejmują one istniejące tereny zieleni, posiadające szczególnie atrakcyjne położenie np. w sąsiedztwie zbiornika wodnego lub innych atrakcji turystycznych; predysponowane dla turystycznego i rekreacyjnego wykorzystania, wskazanym jest maksymalne pozostawienie tych terenów w stanie naturalnym i niezabudowanym. Tereny zieleni urządzonej ZU3 obejmują również niewielkie istniejące enklawy lasów. Tereny zieleni urządzonej ZU3 stanowią ważny element w systemie zieleni w strefie terenów rolnych i turystycznych.

Zasięg terenów przeznaczonych dla rozwoju tej funkcji został określony na bazie obowiązujących planów oraz zgodnie z predyspozycjami terenu.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni urządzonej (ZU3) jest jej utrzymanie, porządkowanie oraz realizacja zieleni urządzonej wraz z urządzeniami turystycznymi i obiektami małej architektury, tereny te winne stanowić atrakcyjne – wypoczynkowe ogólnodostępne przestrzenie publiczne.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach (ZU3) jest możliwość realizacji niewielkich tymczasowych obiektów usługowych, których funkcja jest bezpośrednio związana z obsługą ruchu turystycznego, rekreacyjnego i sportowego. Ponadto uzupełniającym kierunkiem działań w terenach (ZU3) jest możliwość realizacji małych obiektów i urządzeń sanitarnych oraz obiektów

dla zapewnienia bezpieczeństwa (np. ratownictwo wodne). Lokalizację i wielkość obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego określi opracowany dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach (ZU3) jest możliwość realizacji niewielkich zespołów parkingowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **Z**; obejmują tereny pozostające w stanie naturalnym, niezabudowane, otwarte - obejmują grunty: łąk, pastwisk, upraw polowych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi, sady oraz tereny odłogowane i nieużytki.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni naturalnej jest utrzymanie jej naturalnej funkcji i charakteru, w tym utrzymania jej obecnego użytkowania.

W terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość realizacji dróg, parkingów, szlaków turystycznych pieszych i rowerowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość zalesień.

W terenach zieleni naturalnej obowiązuje całkowity zakaz realizacji nowej zabudowy.

W terenach zieleni naturalnej w sytuacji, gdy układ drogowy stanowi barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się konieczność lokalizacji bezpiecznych przejść dla zwierząt.

Tereny obsługi komunikacji, obejmują tereny istniejących parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tej funkcji, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolami **KP**. Zasięg terenów przeznaczonych dla obsługi komunikacji został określony na bazie istniejącego zainwestowania, obowiązujących planów i złożonych wniosków oraz zgodnie z predyspozycjami terenu dla obsługi komunikacji.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzenia komunikacji. Na etapie opracowania planów winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania tych terenów, w tym utrzymania istniejącego zainwestowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w tych terenach jest realizacja zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.

Tereny obsługi komunikacji położone na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **KPx**, obejmują wyłącznie tereny, na których zgodnie z mapami SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) zostały wyznaczone osuwiska aktywne ciągle i okresowo aktywne, a obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustaliły na nich tereny obsługi komunikacji.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach obsługi komunikacji położonych na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych jest utrzymanie, porządkowanie i ewentualne ich uzupełnienie wraz z pełną infrastrukturą techniczną, z zastrzeżeniem, iż realizacja inwestycji budowlanych na tym terenie, wiąże się z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w specjalistycznej dokumentacji, opracowanej zgodnie z przepisami odrębnymi, świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia zamierzenia budowlanego. Obecni użytkownicy oraz inwestorzy, winni ze świadomości podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia posadowienia istniejących i ewentualnie rozbudowywanych obiektów, polegające na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich obecnego i zamierzonego użytkowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach obsługi komunikacji położonych na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych (KPx) jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących enklaw zieleni, zwłaszcza wysokiej.

Teren urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW - oznaczony na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki*



zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn symbolami **PF**, obejmuje tereny predysponowane dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest realizacja obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (z wyłączeniem energii wiatrowej).

Na etapie opracowania planów winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania tych terenów, w tym z możliwością utrzymania istniejącego zainwestowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w tych terenach jest realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.

Tereny komunikacji.....wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* stanowią model obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, który tworzą drogi istniejące - przeznaczone do utrzymania i modernizacji oraz drogi planowane. Drogi zostały oznaczone ciągłymi liniami o różnych szerokościach w zależności od ich kategorii. System obejmuje: drogi główne (drogi wojewódzkie), drogi zbiorcze (powiatowe), drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe (drogi gminne).

W strefie terenów rolnych i turystycznych II, w sąsiedztwie dróg (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku studium) dopuszcza się możliwość realizacji parkingów oraz innych urządzeń obsługi komunikacji.

Dopełnieniem układu komunikacyjnego gminy są, zaznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* szlaki turystyczne piesze i rowerowe. Ich przebieg ma charakter informacyjny i kierunkowy, może być korygowany i rozbudowywany.

Należy podkreślić, iż na rysunku studium nie zaznaczono wszystkich istniejących dróg, wrysowano jedynie sieć dróg podstawowego układu komunikacyjnego, który w zależności od potrzeb może być rozbudowywany i korygowany.

Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu w obszarze całej gminy dopuszcza się możliwość:

- realizacji nowych dróg nie wydzielonych na rysunku studium oraz dopuszcza się korektę lub likwidację przebiegu dróg ustalonych na rysunku studium pod warunkiem zapewnienia pełnej - nowej dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów;
- wytyczenia i przeprowadzenia nowych szlaków pieszych, rowerowych, tras historycznych, kulturowych i innych (także wzdłuż szlaków komunikacyjnych) nie wyznaczonych na rysunku studium.

W sytuacji gdy układ drogowy może stanowić barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się wymóg lokalizacji w ciągu drogi bezpiecznych przejść dla zwierząt.

Tereny infrastruktury technicznej, obejmują tereny istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem szarym i symbolami: **W** - wodociągi, **K** - kanalizacja, **E** – elektroenergetyka, które pozostawia się do utrzymania, kontynuacji, przebudowy, rozbudowy i budowy.

Ponadto w strefie terenów rolnych i turystycznych dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń i obiektów – nie wydzielonych na rysunku studium.

Tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem niebieskim oraz zwarte, powierzchniowo większe tereny wód powierzchniowych opisane symbolami **WS**, obejmują tereny istniejących wód otwartych – zalewu, cieków wodnych z ich naturalną obudową biologiczną.

Wszystkim wodom powierzchniowym należy zapewnić swobodny przepływ oraz niezbędną naturalną obudowę biologiczną. Na etapie opracowania planów miejscowych, z zachowaniem

przepisów odrębnych, winna zostać szczegółowo określona odległość nowego zagospodarowania od wód, w tym zabudowy np. poprzez określenie odległości od górnej krawędzi koryta cieku lub linii brzegowej. Również na etapie opracowania planów miejscowych winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wód powierzchniowych, gdyż mogą one stanowić atrakcyjne przestrzenie dla uprawiania sportów i rekreacji.

Tereny wód powierzchniowych są częścią systemu niezbędnego dla ochrony bioróżnorodności środowiska przyrodniczego i stanowią podstawową część powiązań przyrodniczych tworzący system zieleni, w związku z tym podlegają ochronie.

Dla ochrony środowiska przyrodniczego i utrzymania połączeń pomiędzy poszczególnymi obszarami węzłowymi w strefie terenów rolnych i turystycznych, wyznaczono sieć powiązań przyrodniczych, które łączą tereny korytarzy ekologicznych, funkcjonujących i wyznaczonych między innymi w Planie Ochrony Pienińskiego Parku Narodowego. Powiązania przyrodnicze zostały wyznaczone na bazie istniejącego ukształtowania i rzeźby terenu oraz pokrycia roślinnością - tereny te podlegają ochronie. Zasięg powiązań przyrodniczych jest uzależniony od położenia w stosunku do obszarów węzłowych, korytarzy ekologicznych i innych szczególnych zasobów środowiska. Uszczegółowienie zasięgu powiązania przyrodniczego zaznaczonego na rysunku studium pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* może zaistnieć na etapie opracowania projektu miejscowego planu, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania oraz zasięgu terenu budowlanego ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym.

W strefie terenów rolnych i turystycznych są położone obiekty podlegające ochronie prawnej - pomnik przyrody oraz obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną (w rejonie Góry Wdżar), zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają one ochronie, niemniej zaleca się maksymalne nie naruszanie istniejącego naturalnego - przyrodniczego sposobu użytkowania terenu wokół tych obiektów.

W strefie terenów rolnych i turystycznych, zostały wyznaczone obszary, które podlegają ochronie przez nadmiernym zainwestowaniem i utratą posiadanych szczególnych walorów widokowych, tereny te objęto, w zależności od cech i położenia, granicami *strefy ochrony konserwatorskiej* lub granicami *strefy ochrony krajobrazu otwartego*. Ustalony na tych obszarach kierunek zagospodarowania, zobrazowany na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* winien zostać uszczegółowiony na etapie opracowania miejscowego planu, z zachowaniem ustalonych w niniejszym studium kierunkowych zasad zagospodarowania oraz określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych utrzymywanego, przekształcanego i nowego zagospodarowania, w tym szczególnie dotyczących ograniczenia wysokości zabudowy.

W strefie terenów rolnych i turystycznych na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* wyznaczono punkty, otwarcia oraz ciągi widokowe, stanowiące ważne elementy ochrony krajobrazu otwartego i kulturowego. Zasięg terenu ochrony widoczności z punktów, otwarć oraz ciągów widokowych należy ustalić szczegółowo na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny objęte strefą terenów rolnych i turystycznych w całości są położone w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i wszelka działalność inwestycyjna winna być zgodna z zapisami zawartymi w uchwale nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku, która w ekosystemach leśnych, nieleśnych i wodnych w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej wprowadza ustalenia, dotyczące czynnej ich ochrony. Wszystkie te ustalenia służą zachowaniu możliwie niezmięnionej, atrakcyjnej formy walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych dla różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji.

Pojedynczą istniejącą zabudowę, w tym siedliska, położone w strefie terenów rolnych i turystycznych a nie wydzielone na rysunku studium pozostawia się do utrzymania, ustalenie możliwości utrwalania istniejącej zabudowy oraz ewentualnej jej rozbudowy może zaistnieć na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

## 1.5. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE PRZYRODNICZO - LEŚNEJ

**STREFA PRZYRODNICZO - LEŚNA (III)** - obejmuje swym zasięgiem tereny lasów oraz tereny bezpośrednio do nich przylegające, w tym tereny zadrzewień i zakrzewień, niewielkich enklaw użytków rolnych i nieużytków przylegających do terenów leśnych.

Podstawowym kierunkiem działań w strefie przyrodniczo - leśnej jest ochrona i utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania, w tym istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych to jest kontynuacja przyrodniczego charakteru tego terenu.

W strefie przyrodniczo - leśnej nie wyznacza się terenów budowlanych.

Wszelka działalność inwestycyjna w strefie przyrodniczej winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

Zasięg strefy przyrodniczo - leśnej przedstawia rysunek studium zatytułowany *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*.

W strefie przyrodniczo - leśnej wyznaczono:

- **tereny lasów** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **ZL**;
- **tereny zieleni naturalnej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolami **Z**;
- **tereny komunikacji** - obejmujący drogi dojazdowe, szlaki turystyczne piesze i szlaki rowerowe oznaczone graficznie na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*;
- **tereny wód powierzchniowych** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem niebieskim oraz zwarte, powierzchniowo większe tereny wód powierzchniowych opisano symbolami **WS**;

**Tereny lasów**, zostały na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* oznaczone symbolami **ZL**; obejmują: istniejące lasy zgodnie z danymi z ewidencji gruntów oraz tereny zadrzewień o zasięgu określonym zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym. Tereny lasów, podlegają ochronie przed zmianą sposobu użytkowania. W terenach lasów obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

W terenach lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń turystycznych, w tym ścieżek pieszych i rowerowych wraz z drobnymi obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze ruchu turystycznego oraz dopuszcza się możliwość realizacji dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**Tereny zieleni naturalnej**, zostały wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*, oznaczone symbolami **Z**; obejmują tereny pozostające w stanie naturalnym, niezabudowane, otwarte - obejmują grunty: upraw polowych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi, łąki, pastwiska oraz tereny odłogowane, stanowiące obszary o ważnym znaczeniu przyrodniczym, pełnią one rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych, w tym obejmują tereny korytarzy ekologicznych Ponadto na bazie ukształtowania i rzeźby terenu oraz pokrycia roślinnością tereny zieleni naturalnej położone w strefie przyrodniczo - leśnej zostały, w części objęte systemem powiązań przyrodniczych, Ich zasięg jest uzależniony od położenia w stosunku do obszarów węzłowych, korytarzy ekologicznych i innych szczególnych zasobów środowiska.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni naturalnej jest utrzymanie jej naturalnego charakteru. W terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość realizacji dróg, szlaków turystycznych pieszych i rowerowych, urządzeń związanych z obsługą turystów oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość zalesień.

Pojedynczą istniejącą zabudowę, w tym siedliska, nie wydzielone na rysunku studium pozostawia się do utrzymania, ustalenie możliwości utrwalania istniejącej zabudowy i ewentualna jej rozbudowa może zaistnieć na etapie opracowania planu miejscowego.

W terenach zieleni naturalnej w sytuacji, gdy układ drogowy stanowi barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się konieczność lokalizacji bezpiecznych przejść dla zwierząt.

**Tereny komunikacji** wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* stanowią docelowy model obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, który tworzą w strefie przyrodniczo - leśnej jedynie krótkie odcinki dróg dojazdowych oraz szlaki turystyczne piesze i rowerowe. Przebieg szlaków turystycznych pieszych i rowerowych ma charakter informacyjny i kierunkowy, może być korygowany i rozbudowywany.

Należy podkreślić, iż na rysunku studium nie zaznaczono wszystkich istniejących dróg, wrysowano jedynie sieć dróg podstawowego układu komunikacyjnego, który w zależności od potrzeb może być rozbudowywany i korygowany. Na etapie sporządzania miejscowego planu w obszarze całej gminy dopuszcza się możliwość:

- realizacji nowych dróg nie wydzielonych na rysunku studium,
- wytyczenia i przeprowadzenia nowych szlaków pieszych, rowerowych i innych nie wyznaczonych na rysunku studium.

**Tereny wód powierzchniowych**, zaznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*, kolorem niebieskim oraz zwarte, powierzchniowo większe tereny wód powierzchniowych opisane symbolami **WS**, obejmują tereny istniejących wód otwartych wraz z ich naturalną obudową biologiczną.

Wszystkim ciekom należy zapewnić swobodny przepływ oraz niezbędną naturalną obudowę biologiczną.

Tereny objęte strefą przyrodniczo - leśną są w całości położone w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i wszelka działalność inwestycyjna winna być zgodna z zapisami zawartymi w uchwale nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku, która wprowadza ustalenia, dotyczące czynnej ochrony ekosystemów w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej. Ustalenia dotyczące czynnej ochrony obejmują działania w ekosystemach leśnych, nieleśnych i wodnych. Wszystkie te ustalenia służą zachowaniu możliwie niezmienionej, atrakcyjnej formy walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych dla różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji.

W strefie przyrodniczo - leśnej, fragmentarycznie w sąsiedztwie strefy terenów rolnych i turystycznych zostały wyznaczone obszary, które podlegają ochronie przez zmianą użytkowania i utratą posiadanych szczególnych walorów widokowych, tereny te objęto, w zależności od cech i położenia, granicami *strefy ochrony krajobrazu otwartego*. Ustalony na tych obszarach kierunek zagospodarowania, zobrazowany na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* winien zostać uszczegółowiony na etapie opracowania miejscowego planu, z zachowaniem ustalonych w niniejszym studium kierunkowych zasad zagospodarowania.

W strefie przyrodniczo - leśnej na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* wyznaczono punkty, otwarcia oraz ciągi widokowe, stanowiące ważne elementy ochrony krajobrazu otwartego i kulturowego. Zasięg terenu ochrony widoczności z punktów, otwarć oraz ciągów widokowych należy ustalić



szczegółowo na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 1.6. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE PARKOWEJ

**STREFA PARKOWA (IV)** - obejmuje swym zasięgiem tereny Pienińskiego Parku Narodowego. Zasięg strefy parkowej obrazuje rysunek studium zatytułowany *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*.

Podstawowym kierunkiem działań w strefie przyrodniczej jest ochrona i utrzymanie istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz rekonstrukcja i kontynuacja przyrodniczego charakteru tego terenu.

W strefie parkowej nie wyznacza się nowych terenów budowlanych.

Wszelka działalność inwestycyjna w tej strefie winna zapewniać poprawę obecnego stanu środowiska i musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

Położone w strefie parkowej istniejące obiekty pozostawia się do utrzymania, przebudowy, ewentualnej rozbudowy, wymiany i odbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych w planie ochrony Pienińskiego Parku Narodowego, dopuszcza się również możliwość realizacji nowej zabudowy w sytuacji, gdy jest ona zgodna z zamierzeniami i planem ochrony PPN. Do utrzymania i rozbudowy pozostawia się również teren budowlany – usług turystyki oznaczony na rysunku studium zatytułowany *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolem **UT4**.

W strefie parkowej wyznaczono:

- **tereny lasów** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* oznaczone symbolami **ZL**;
- **tereny zieleni naturalnej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* oznaczone symbolami **Z**;
- **tereny komunikacji** - obejmujący drogi dojazdowe, szlaki turystyczne piesze i szlaki rowerowe oznaczone graficznie na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*;
- **tereny wód powierzchniowych** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem niebieskim oraz zwarte, powierzchniowo większe tereny wód powierzchniowych opisano symbolami **WS**;
- **tereny usług turystyki** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolem **UT4**;
- **tereny infrastruktury technicznej** - oznaczony na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem szarym i symbolami: **W** – wodociągi.

**Tereny lasów**, zostały na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* oznaczone symbolami **ZL**; obejmują one: istniejące lasy zgodnie z danymi z ewidencji gruntów oraz tereny zadrzewień o zasięgu określonym zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym.

Tereny lasów, podlegają ochronie przed zmianą sposobu użytkowania.

W terenach lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i na warunkach określonych w planie ochrony Pienińskiego Parku Narodowego, dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń w tym realizacji urządzeń turystycznych, np ścieżek pieszych i rowerowych wraz z drobnymi obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze ruchu turystycznego oraz dopuszcza się możliwość realizacji dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**Tereny zieleni naturalnej** zostały wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* oznaczone symbolami **Z** i obejmują tereny

pozostające w stanie naturalnym, niezabudowane, otwarte - obejmujące grunty rolne wraz z zadrzewieniami śródpolnymi, łąki, pastwiska oraz tereny odłogowane, stanowiące obszary o ważnym znaczeniu przyrodniczym.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni naturalnej w strefie parkowej jest utrzymanie jej naturalnego charakteru. W terenach zieleni naturalnej, obowiązuje zakaz zalesiania, za wyjątkiem działań ochronnych wynikających z planu ochrony parku.

W terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość realizacji dróg, szlaków turystycznych pieszych i rowerowych, urządzeń związanych z obsługą turystów oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Tereny komunikacji, wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* stanowią docelowy model obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, który tworzą w strefie parkowej jedynie fragment drogi zbiorczej i krótkie odcinki dróg dojazdowych oraz szlaki turystyczne piesze i rowerowe. Przebieg szlaków turystycznych pieszych i rowerowych ma charakter informacyjny i kierunkowy, może być korygowany i rozbudowywany.

Należy podkreślić, iż na rysunku studium nie zaznaczono wszystkich istniejących dróg, wrysowano jedynie sieć dróg podstawowego układu komunikacyjnego, który w zależności od potrzeb może być rozbudowywany i korygowany. W sytuacji gdy układ drogowy może stanowić barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się wymóg lokalizacji bezpiecznych przejść dla zwierząt w ciągu takiej drogi.

Tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolem **UT4**, obejmują istniejące tereny związane z usługami turystyki (początek spływu – biura i usługi) predysponowane dla dalszego ich rozwoju.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowych zespołów obiektów i urządzeń turystyki w zieleni, obejmujących: różnorodne obiekty i urządzenia obsługi ruchu turystycznego, wraz z niezbędnym zapleczem technicznym i komunikacyjnym.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach usług turystyki (UT4) jest zieleni urządzona, realizowana poprzez utrzymanie, porządkowanie i jej poszerzanie.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach usług turystyki jest możliwość prowadzenia innej działalności usługowej, ale związanej z funkcją podstawową.

Tereny infrastruktury technicznej, obejmują tereny istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* kolorem szarym i symbolem: **W** - wodociągi, obejmujące istniejące ujęcia wód podziemnych, które pozostawia się do utrzymania, ewentualnej przebudowy w zależności od potrzeb lub zmiany sposobu użytkowania na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto w strefie parkowej, zgodnie z ustaleniami planu ochrony Pienińskiego Parku Narodowego i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń i obiektów – niewydzielonych na rysunku studium.

Tereny wód powierzchniowych, zaznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*, kolorem niebieskim oraz zwarte, powierzchniowo większe tereny wód powierzchniowych opisane symbolami **WS**, obejmują tereny istniejących wód otwartych wraz z ich naturalną obudową biologiczną. Wszystkim ciekom należy zapewnić swobodny przepływ oraz niezbędną naturalną obudowę biologiczną.

## 2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Generalną zasadą zagospodarowania poszczególnych obszarów gminy dla zapewnienia jej harmonijnego rozwoju, przyjętą w niniejszym studium, jest przede wszystkim wykorzystanie jej istniejących zasobów przyrodniczych, kulturowych oraz materialnych, poprzez ich ochronę, utrzymanie, porządkowanie i rozwój.

Na bazie istniejącego zagospodarowania ustalono docelowy model funkcjonalno-przestrzenny rozwoju gminy poprzez wyznaczenie w obszarze gminy czterech podstawowych stref prowadzenia polityki przestrzennej:

- I urbanizacji,
- II terenów rolnych i turystycznych,
- III przyrodniczo-leśnej,
- IV parkowej.

W niniejszym rozdziale zostały określone zasady zagospodarowania poszczególnych terenów wyznaczonych w strefach poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych utrzymywanego, przekształcanego i nowego zagospodarowania.

Realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania winna stanowić kontynuację i następować w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania, z pełnym wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Należy dążyć do utrzymania i poszerzenia ustalonych w obowiązujących dokumentach planistycznych terenów do zainwestowania a tereny przyrodniczo-cenne, otwarte, wolne od zabudowy chronić przed zainwestowaniem.

Zasięgi terenów rozwojowych zróżnicowano w dostosowaniu do uwarunkowań lokalnych, związanych z cennymi zasobami środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Ukształtowaną w latach poprzednich zabudowę o różnym sposobie użytkowania (mieszkaniowym, usługowym, wytwórczym lub mieszanym) pozostawia się do utrzymania – adaptacji, rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, o ewentualnej zmianie przeznaczenia na bazie niniejszego studium winien szczegółowo ustalić opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy dokument nie wyznacza nowych terenów budowlanych na osuwiskach aktywnych ciągle i okresowo aktywnych, utrzymuje jedynie status terenów budowlanych jeżeli zostały one ustalone w obowiązujących dokumentach planistycznych.

W niniejszym dokumencie na terenach szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczono nowych terenów budowlanych.

Zgodnie z wnioskami mieszkańców poszerzono tereny do zabudowy stanowiące kontynuację istniejącego i planistycznego zagospodarowania.

Obszar gminy jest predysponowany do pełnienia funkcji rekreacyjnych i turystycznych, koniecznym jest aktywizacja tej funkcji, w tym celu utrzymano ustalone w obowiązujących miejscowych planach tereny rekreacji, sportu i turystyki położone w strefie urbanizacji oraz w strefie terenów rolnych i turystycznych z poszerzeniami, przy jednoczesnej ochronie istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych gminy.

Ustala się pełną ochronę istniejących obiektów i zespołów zabytkowych, w tym także obiektów i zespołów nie ujętych w rejestrze zabytków, a stanowiących istotne wartości kulturowe o znaczeniu lokalnym i regionalnym. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie: zabytkowych zespołów oraz pojedynczych obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ewidencji zabytków oraz w obrębie stanowisk archeologicznych podlegają ochronie i wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### 2.1. MIESZKALNICTWO

Ogólne kierunki rozwoju:

- utrzymanie terenów mieszkaniowych ustalonych w obowiązujących planach,



- porządkowanie i poprawa wyposażenia w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- powiększanie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej o sąsiadujące tereny w oparciu o istniejące i rozbudowywane urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności na terenach uzbrojonych i posiadających dogodną dostępność komunikacyjną,
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach korzystnych pod względem fizjograficznym,
- sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej poza strefami uciążliwości tras komunikacyjnych,
- sukcesywny i wyprzedzający rozwój układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach predysponowanych dla rozwoju mieszkalnictwa.

Ze względów: przestrzennych, (w tym szeroko rozumianego ładu przestrzennego), technicznych, ekonomicznych i dostępności komunikacyjnej; niekorzystne jest rozpraszanie zabudowy, wykorzystującej dla pojedynczej zabudowy tereny oddalone od uformowanej jednostki osadniczej. Dlatego też należy uznać, iż wyznaczone w niniejszym studium tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią docelowy ich zasięg.

Istniejące tereny zabudowy (w większości ekstensywnie wykorzystane), należy porządkować i uzupełniać nowymi budynkami. Nowe tereny zabudowy należy konsumować etapami, systematycznie, wykorzystując poszczególne ich części w miarę potrzeb i możliwości ich wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nowa zabudowa powinna się skupiać wokół istniejących układów przestrzennych. Powstawanie nowych enklaw zabudowy powinno pozostawać pod ścisłą kontrolą np. poprzez prowadzenie konsekwentnej polityki w zakresie kolejności opracowywania planów miejscowych, bądź etapowania, polegającego na wykorzystywaniu częściowym (po fragmencie) obszaru urbanizacji określonego w studium. Istniejące siedliska, istniejącą zabudowę mieszkaniową, budynki gospodarcze i inne istniejące obiekty pozostawia się do utrzymania (z możliwością uzupełnienia o nowe obiekty niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania istniejącego zagospodarowania), odbudowy, rozbudowy, przebudowy i modernizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w sytuacji nieoznaczenia na ich terenie obszarów budowlanych na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

Niniejsze studium ustala ramowy sposób i intensywność zagospodarowania terenów mieszkaniowych dla całej gminy. W niniejszej edycji studium tereny mieszkaniowe zostały wskazana poprzez podtrzymanie ustaleń obowiązujących przesądzeń planistycznych w bardzo nieznaczny sposób zostały powiększone zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców gminy. Wielkość wyznaczonych terenów do zabudowy jest zgodna z wynikami analiz i bilansu terenów do zainwestowania dokonanych na etapie diagnozy stanu istniejącego po szczegółowej analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Z przeprowadzonej prognozy demograficznej wynika umiarkowany trend wzrostowy. Sytuacja demograficzna gminy wyróżnia się korzystnymi tendencjami – wzrostem liczby mieszkańców, stanowiącym efekt dodatniego przyrostu naturalnego, jak i salda migracji wewnętrznych (dodatni przyrost rzeczywisty).

Obserwując obecne możliwości realizacji inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, można założyć, że będzie możliwa realizacja zakładanych inwestycji związanych z wyposażeniem terenów zabudowy w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, drogi publiczne, nastąpi również rozwój infrastruktury społecznej.

Niniejsze studium ustala ramowy zasięg wyznaczonych terenów do zabudowy, ich uszczegółowienie nastąpi na etapie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak podkreślono powyżej, wykorzystujących etapowo ustalone powierzchnie.

Na etapie opracowania planów miejscowych w poszczególnych miejscowościach zasady zagospodarowania winne zostać ustalone szczegółowo i odmiennie w zależności od specyfiki poszczególnych miejscowości i terenów do zabudowy.

W niniejszym dokumencie zaproponowano graniczne wielkości wskaźników urbanistycznych. Opracowywane miejscowe plany ustalając intensywności dla różnych rodzajów nowej zabudowy winny się mieścić w ich ramach, nie konieczne wykorzystywać ich maksymalne wielkości.

Ustalenia nowych planów miejscowych winne każdorazowo określać zasady zagospodarowania poszczególnych terenów uwzględniać ich ukształtowanie, zasoby przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo.

## 2.2. USŁUGI

Funkcja usługowa gminy obejmuje różne jej formy:

- usługi o charakterze publicznym jak szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia itp.,
- usługi o charakterze komercyjnym jak handel detaliczny, rzemiosło, gastronomia itp.,
- obsługę ruchu turystycznego w różnorodnych formach,
- obsługę podmiotów gospodarczych obejmującą handel hurtowy, obsługę komunikacji, obsługę biznesową itp.

Podstawowe kierunki rozwoju:

- rozwój jakościowy usług, odnoszący się do wzrostu różnorodności i standardu,
- rozwój ilościowy usług, odnoszący się do wzrostu powierzchni usługowej,
- koncentracji usług,
- wzmacnianie rangi i funkcji usługowej w rozwoju gminy,
- zapewnienie obiektom usługowym wystarczającej liczby miejsc parkingowych,
- zapewnienie, w miarę istniejących możliwości przestrzennych, obiektom istniejącej bazy obsługi turystycznej i rekreacji, możliwości rozwoju, poprzez rozwój jakościowy usług, wyrażający się podniesieniem ich standardu w drodze rewitalizacji, rewaloryzacji,
- dostosowanie obiektów usługowych i przestrzeni wokół nich dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w tym np. zapewnienie odpowiedniej liczny miejsc postojowych, eliminację barier architektonicznych, itp;
- kształtowanie zabudowy usługowej tak, aby tworzyła wyraźne przestrzenie publiczne,
- wprowadzanie zieleni urządzonej jako funkcji towarzyszącej usługom.

W gminie przyjmuje się, zgodnie ze stanem istniejącym, stopniową hierarchię obsługi mieszkańców i turystów:

- poziom gminny,
- poziom lokalny.

Poziom gminny obsługi mieszkańców i turystów winien zapewniać ośrodek gminny zlokalizowany w Maniowych, a w pozostałych miejscowościach są zlokalizowane i winne się rozwijać skoncentrowane ośrodki poziomu lokalnego.

Usługi, ze względu na swój charakter, można podzielić na dwie, podstawowe grupy – o charakterze komercyjnym i usługi o charakterze publicznym.

Przez usługi o charakterze publicznym – należy rozumieć działalność usługową służącą realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, należą do nich m.in.: administracja publiczna, publiczne usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz urządzenia i obiekty sakralne, w tym domy parafialne.

Przez usługi o charakterze komercyjnym należy rozumieć działalność usługową obejmującą: handel detaliczny, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, podstawową działalność gospodarczą, obsługę komunikacji, w tym stacje paliw, obsługę turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, oświatową, leczniczą lub inną usługową o charakterze zbliżonym do wyżej wymienionych zaspokajającą potrzeby mieszkańców i przebywających na terenie gminy osób.

Rozwój usług o charakterze publicznym jest związany, między innymi z:

- poprawą dostępności obiektów podstawowych usług publicznych,
- podniesieniem standardu obsługi ludności zgodnie z postępowaniem cywilizacyjnym i dostosowaniem ich do wymogów europejskich,
- zmianami zachodzącymi w strukturze demograficznej ludności gminy, w tym zmian ilości przyszłych użytkowników obiektów usług publicznych, przede wszystkim placówek przedszkolnych, szkolnych, opieki zdrowotnej i opieki społecznej.

Sformułowanie – „zabudowa usługowa” obejmuje wszystkie formy zainwestowania kubaturowego i terenowego związanego z prowadzeniem działalności usługowej, w tym usługi o charakterze publicznym oraz usługi o charakterze komercyjnym.

Mając na względzie aspekty przestrzenne, komunikacyjne, techniczne i ekonomiczne, należy dbać o utrzymanie zasady koncentracji i nie rozpraszanie zabudowy usługowej. W terenach usługowych ustalonych w niniejszym studium, nowa zabudowa powinna być skupiona oraz wykorzystywać występujące pozytywne zasoby np. charakterystyczny układ przestrzenny, tradycyjną zabudowę, dostępność komunikacyjną, istniejące zasoby kulturowe i przyrodnicze.

Czynnikami podnoszącymi atrakcyjność terenów usługowych są: wysokie walory architektoniczne obiektów, udział terenów zieleni, organizacja wewnętrznej komunikacji pieszej, wprowadzanie elementów małej architektury. W ramach dbałości o prawidłowe kształtowanie przestrzeni publicznych zaleca się, aby obiekty usługowe, zwłaszcza te realizowane w wyznaczonych w studium terenach koncentracji usług oraz w ich sąsiedztwie posiadały reprezentacyjne elewacje, detale i wnętrza.

Należy umożliwić sukcesywny rozwój obiektów i urządzeń poprzez prowadzenie konsekwentnej polityki w zakresie kolejności opracowywania planów miejscowych lub ich zmian dla tych terenów, bądź ich etapowania, polegające na wykorzystywaniu częściowym (po fragmencie) obszarów rezerwowanych dla usług.

Funkcja usługowa stanowi uzupełnienie i dopełnienie podstawowych kierunków działań w terenach o innych przeważających funkcjach - przede wszystkim w terenach o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej.

W terenach usługowych dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji produkcyjnych i rzemieślniczych, natomiast ich działalność musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym szczególnie w zakresie ochrony środowiska naturalnego.

W celu utrzymania ładu przestrzennego i uzyskania właściwych efektów przestrzennych poniżej określono, ramowe wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych dla realizacji nowego zagospodarowania usługowego. Obszar gminy jest predysponowany do pełnienia funkcji turystycznych, w tym różnorodnych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego. Złuszczka ten rodzaj usług wymaga zapewnienia odpowiednich warunków dla rozwoju i winien objąć nie tylko na rozbudowę bazy noclegowej i obsługi gastronomicznej, ale na zabezpieczeniu możliwości rozwoju jakościowego usług, wyrażającym się wysokim standardem proponowanych usług oraz ich programem wykorzystującym indywidualne, szczególne zasoby przyrodnicze i kulturowe tergo obszaru.

## 2.3. PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE

### 2.3.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne w strefie urbanizacji:

- 1) w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1 oraz w terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej MU:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 40% powierzchni,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy:
    - o wyłącznej funkcji mieszkaniowej:
      - jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,

- jednorodzinnej w zabudowie innej niż wolnostojącej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,
  - wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 1200-m<sup>2</sup>,
  - o funkcji mieszkaniowej i usługowej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - o wyłącznej funkcji usługowej nie może być mniejsza niż 450m<sup>2</sup>.
- c) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i usługowej położonej poza strefami ochrony krajobrazu otwartego winna wynosić 11m;
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%
- 2) w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej na terenach osuwisk aktywnych ciągle i aktywnych okresowo Mx obowiązują parametry i wskaźniki urbanistyczne jak w terenach M1 i MU, pod warunkiem zachowania wymogów zawartych w przepisach odrębnych, w tym związanych koniecznością wykonania przez inwestora dokumentacji świadczącej o możliwości bezpiecznego dla życia i zdrowia przeprowadzenia zamierzenia budowlanego;
- 3) w terenach zabudowy wielorodzinnej MW:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki zabudowy wielorodzinnej - nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
  - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy zostanie ustalony na etapie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, w tym istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i użytkowania
- 4) w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej U1:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki zabudowy usługowej :
    - nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy usługowej w terenach o przeważającej funkcji usługowej powinna wynosić maksymalnie 15m, za wyjątkiem obiektów usługowych specjalnych - typu: wieża widokowa, obiekty straży pożarnej, kościoły, kaplice – dla których maksymalna wysokość powinna zostać ustalona na etapie opracowania projektu planu miejscowego
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy usługowej nie może być większy niż 40%, dopuszcza się w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartego zainwestowania, zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
- 5) w terenach zabudowy usługowej dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> UC :
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> nie może być mniejsza niż 25% jej powierzchni
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy usługowej powinna zostać ustalona na etapie opracowania projektu miejscowego planu i dopasowana do indywidualnych lokalnych uwarunkowań;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%,



- 6) w terenach koncentracji usług sportu i rekreacji **US1** oraz w terenach usług turystyki **UT1**:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy usług sportu i rekreacji oraz zabudowy usług turystyki nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość nowej zabudowy w terenach koncentracji usług sportu i rekreacji **US1** oraz w terenach usług turystyki **UT1** powinna zostać ustalona na etapie opracowania projektu miejscowego planu i dopasowana do indywidualnych lokalnych uwarunkowań
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30% w sytuacji rozbudowy istniejącego zwartego zainwestowania dopuszcza się, zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania planu,
- 7) w terenach zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej **PU**:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej zabudowy o funkcji produkcyjnej, usługowej lub produkcyjno-usługowej nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy produkcyjno-usługowej nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy powinna wynosić maksymalnie 15m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych technologią produkcji lub innymi względami technicznymi - typu: komin, suwnica, maszt - parametry te powinny zostać ustalone na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%, a w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartego zainwestowania, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu;
- 8) podstawową zasadą dotyczącą kształtu budynków, w tym ich dachów jest harmonijne wpisanie obiektów w lokalny krajobraz oraz dostosowanie do tradycji miejsca - położenia w rejonie Podhala, Pienin lub Spisza. Zasady te winny być szczegółowo ustalone na etapie sporządzania miejscowego planu i powinny obejmować ustalenia dotyczące: sytuowania budynków, wielkości i proporcji ich brył, podziału elewacji i kształtu, w tym dachu oraz detalu architektonicznego.
- 9) w obszarach objętych strefą ochrony krajobrazu otwartego wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 9m.
- 10) w terenach urbanizacji w przypadku realizacji zabudowy innej niż objęta podstawowym kierunkiem działań - wymieniona w uzupełniającym lub dopuszczalnym kierunku działań (za wyjątkiem budynków gospodarczych, technicznych, pomocniczych, garaży, sanitariatów, obiektów infrastruktury technicznej i obiektów obsługi komunikacji, itp.) należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jakie zostały ustalone dla tego rodzaju zabudowy gdy stanowi ona podstawowy kierunek działań; np. na terenach strefy urbanizacji, w których dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej **M1**, podobnie na terenach strefy urbanizacji, w których dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej **U1**;
- 11) w terenach urbanizacji dla budynków gospodarczych, technicznych, pomocniczych, garaży, sanitariatów, obiektów infrastruktury technicznej i obiektów obsługi komunikacji, itp. w tym realizowanych w terenach obsługi komunikacji **KP** oraz w terenach

infrastruktury technicznej W i K - parametry i wskaźniki należy określić indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego.

12) w terenach urbanizacji w przypadku istniejącej zabudowy:

- a) której wysokość jest większa od ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się możliwość jej rozbudowy pod warunkiem zachowania istniejącej wysokości; ponadto, w sytuacji jego rozbudowy i dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci) dopuszcza się możliwość zwiększenie wysokości tego budynku o 1 metr;
- b) gdy teren biologicznie czynny działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w niniejszym studium minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość dalszego inwestowania pod warunkiem utrzymania powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
- c) przekroczenia wskaźnika powierzchni zabudowy, dopuszcza się rozbudowę zainwestowania, pod warunkiem zachowania zastanego wskaźnika powierzchni zabudowy; ponadto dopuszcza się możliwość zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy w sytuacji istniejącej zwartej zabudowy np. w pierzejach istniejącej zwartej zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu dla tego terenu;

13) wskaźniki miejsc parkingowych dla wszystkich rodzajów zabudowy winne zostać ustalone indywidualnie na etapie sporządzania projektu miejscowego planu.

### **2.3.2. Parametry i wskaźniki urbanistyczne w strefie terenów rolnych i turystycznych:**

1) w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M2:

- a) powierzchnia biologicznie czynna działki o funkcji
  - mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 50% jej powierzchni;
  - usługowej nie może być mniejsza niż 40% jej powierzchni;
  - mieszkaniowo-usługowej nie może być mniejsza niż 40% jej powierzchni;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej:
  - jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,
  - jednorodzinnej w zabudowie innej niż wolnostojącej nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>,
  - o funkcji mieszkaniowej i usługowej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - o wyłącznej funkcji usługowej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>.
- c) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i usługowej położonej poza strefami ochrony krajobrazu otwartego winna wynosić 11m;
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%

2) w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej na terenach osuwisk aktywnych ciągle i aktywnych okresowo Mx obowiązują parametry i wskaźniki urbanistyczne jak w terenach M2, pod warunkiem zachowania wymogów zawartych w przepisach odrębnych, w tym związanych koniecznością wykonania przez inwestora dokumentacji świadczącej o możliwości bezpiecznego dla życia i zdrowia przeprowadzenia zamierzenia budowlanego;

3) w terenach zabudowy funkcji usługowej U2 :

- a) powierzchnia biologicznie czynna działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 40% jej powierzchni,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
- c) wysokość nowej zabudowy usługowej powinna wynosić maksymalnie 12m, za wyjątkiem obiektów usługowych specjalnych typu: wieża widokowa, obiekty straży pożarnej, kościoły, kaplice – dla których maksymalna

- wysokość powinna zostać ustalona na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy usługowej nie może być większy niż 40%, dopuszcza się w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartego zainwestowania, zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
- 4) w terenach zieleni urządzonej naturalnej Dunajca ZU2:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki w terenach zieleni urządzonej wraz z usługami nie może być mniejsza niż 90% jej powierzchni,
- 5) w terenach usług sportu i rekreacji US2 i US3 oraz w terenach usług turystyki UT2, UT2a i UT2b:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej dla terenu UT2a nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni, a dla pozostałych terenów nie może być mniejsza niż 40% jej powierzchni,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy, maksymalna wysokość nowej zabudowy oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy oraz inne parametry i wskaźniki w terenach US2 i US3 oraz w terenach UT2, UT2a i UT2b zostaną ustalone na etapie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, w tym istniejącego i projektowanego w sąsiedztwie zagospodarowania i użytkowania,
- c) wysokość nowej zabudowy rekreacji indywidualnej winna wynosić maksymalnie 7m; a maksymalna wysokość pozostałej nowej zabudowy zostanie ustalona na etapie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, w tym istniejącego i projektowanego w sąsiedztwie zagospodarowania i użytkowania;
- 6) w terenach usług turystyki położonych na osuwiskach aktywnych ciągle lub okresowo aktywnych - UT2x obowiązują parametry i wskaźniki urbanistyczne jak w terenach UT2, pod warunkiem zachowania wymogów zawartych w przepisach odrębnych, w tym związanych koniecznością wykonania przez inwestora dokumentacji świadczącej o możliwości bezpiecznego dla życia i zdrowia przeprowadzenia zamierzenia budowlanego;
- 7) terenach usług turystyki i rekreacji indywidualnej UT3:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być mniejsza niż 50% jej powierzchni,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy pensjonatowej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>, a dla zabudowy rekreacji indywidualnej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,
- c) wysokość nowej zabudowy rekreacji indywidualnej winna wynosić maksymalnie 8,5 m; a maksymalna wysokość pozostałej nowej zabudowy zostanie ustalona na etapie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, w tym istniejącego i projektowanego w sąsiedztwie zagospodarowania i użytkowania,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%;
- 8) podstawową zasadą dotyczącą kształtu budynków, w tym ich dachów jest harmonijne wpisanie obiektów w lokalny krajobraz oraz dostosowanie do tradycji miejsca - położenia w rejonie Podhala, Pienin lub Spisza. Zasady te winny być szczegółowo ustalone na etapie sporządzania projektu miejscowego planu i powinny obejmować ustalenia dotyczące: sytuowania budynków, wielkości i proporcji ich brył, podziału elewacji, kształtu, dachu, oraz detalu architektonicznego;



- 9) w obszarach objętych strefą ochrony krajobrazu otwartego wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 9m;
- 10) w terenach strefy terenów rolnych i turystycznych w przypadku realizacji zabudowy innej niż objęta podstawowym kierunkiem działań wymieniona w uzupełniającym lub dopuszczalnym kierunku działań (za wyjątkiem budynków gospodarczych, technicznych, pomocniczych, garaży, sanitariatów, obiektów infrastruktury technicznej i obiektów obsługi komunikacji, itp.) należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jakie zostały ustalone dla tego rodzaju zabudowy, gdy stanowi ona podstawowy kierunek działań; np. na terenach strefy terenów rolnych i turystycznych, w których dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej M2, podobnie na terenach strefy terenów rolnych i turystycznych
- 11), w których dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy o funkcji usługowej U2;
- 12) w terenach strefy terenów rolnych i turystycznych dla budynków gospodarczych, technicznych, pomocniczych, garaży, sanitariatów, obiektów infrastruktury technicznej i obiektów obsługi komunikacji, itp.; w tym realizowanych w terenach obsługi komunikacji KP i KPx oraz w terenach infrastruktury technicznej W, K i E - parametry i wskaźniki należy określić indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego.
- 13) w terenach rolnych i turystycznych w przypadku istniejącej zabudowy:
  - a) której wysokość jest większa od ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się możliwość jej rozbudowy pod warunkiem zachowania istniejącej wysokości;
  - b) gdy teren biologicznie czynny działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w niniejszym studium minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość dalszego inwestowania pod warunkiem utrzymania powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
  - c) przekroczenia wskaźnika powierzchni zabudowy, dopuszcza się rozbudowę zainwestowania, pod warunkiem zachowania zastanego wskaźnika powierzchni zabudowy;
  - d) w sytuacji rozbudowy zwartej zainwestowania, dopuszcza się zmniejszenie ustalonego minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu.
- 14) wskaźniki miejsc parkingowych dla wszystkich rodzajów zabudowy winne zostać ustalone indywidualnie na etapie sporządzania projektu miejscowego planu.

### **2.3.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne w strefie przyrodniczo-leśnej oraz w strefie parkowej:**

W strefie przyrodniczo-leśnej oraz w strefie parkowej dla istniejącej zabudowy w sytuacji jej rozbudowy i przekształceń oraz dla ewentualnej nowej zabudowy, dopuszczonej na podstawie i zgodnie z przepisami odrębnymi, wskaźniki i wytyczne urbanistyczne winne być ustalane indywidualnie na etapie opracowywania projektu miejscowego planu.

## **2.4. ZIELEŃ**

Mając na względzie geograficzne położenie obszaru gminy Czorsztyn, szczególne zasoby przyrodnicze, warunki fizjograficzne, generalną zasadą jest zrównoważony rozwój oparty na ochronie istniejących zasobów środowiska, w tym walorów krajobrazowych oraz na zachowaniu równowagi przyrodniczej; realizowanej poprzez pozostawienie do utrzymania, porządkowania,

uzupełnienia i rewitalizacji terenów przyrodniczo czynnych obejmujących tereny zieleni urządzonej, tereny lasów, zieleni naturalnej oraz terenów wód otwartych.

Ochroną objęto wszystkie występujące na obszarze gminy formy przyrody objęte ochroną statutową.

Istniejące lasy i zadrzewienia podlegają ochronie jako istotny czynnik kształtujący lokalne warunki klimatyczne oraz stanowiący naturalną ostoję flory i fauny.

W sąsiedztwie terenów leśnych, w strefie ekotonowej na granicy ekosystemu leśnego i nieleśnego, oraz w 100 metrowym pasie otaczającym tereny Pienińskiego Parku Narodowego nie wyznaczono nowych terenów do zainwestowania, ustalono na nich konieczność zachowania obszarów wolnych od zabudowy; wyjątek stanowią tereny, które zostały wyznaczone do zainwestowania w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Szczególną ochroną przed zainwestowaniem objęto również tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków.

Tereny korytarzy ekologicznych, w tym międzyregionalnego korytarza ekologicznego oraz wyznaczone w Planie Ochrony Pienińskiego Parku Narodowego podlegają ochronie i wraz z wyznaczonymi w studium terenami powiązań przyrodniczych stanowią ważny element systemu ochrony środowiska przyrodniczego.

W niniejszym studium utrzymano lokalizacje cmentarzy na bazie obowiązujących przesądzeń planistycznych. Zgodnie z przepisami odrębnymi wokół cmentarzy należy zabezpieczyć pasy izolujące obejmujące obszary o zasięgu 50m i 150m od ich granic, w których działalność inwestycyjna musi być oparta na zasadach i przepisach odrębnych.

## 2.5. TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY

Niniejsze Studium ustala, iż:

- w strefie przyrodniczo - leśnej nie wyznacza się nowych terenów budowlanych.
- w strefie parkowej nie wyznacza się nowych terenów budowlanych.

Ponadto w pozostałych strefach urbanizacji oraz terenów rolnych i turystycznych wyłączone spod możliwości realizacji nowej zabudowy są:

- tereny lasów (za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej),
- tereny wód powierzchniowych (za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej).

## 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### 3.1. Gmina Czorsztyn obejmuje obszar, w którym położonych jest wiele form przyrody objętych ochroną prawną, w tym:

- **Pieniński Park Narodowy** – po raz pierwszy objęty ochroną Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa z 23 maja 1932r. o utworzeniu z rezerwatu w "Park Narodowy w Pieninach". Obecnie funkcjonuje na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 października 1954 r. w sprawie utworzenia Pienińskiego Parku Narodowego. Powiększenie Parku a wyznaczenie otuliny nastąpiło w wyniku wydania Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 maja 1996 r. Ramy prawne funkcjonowania Parku tworzą jeszcze: Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 października 2004 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej zwierząt łownych w otulinie Pienińskiego Parku Narodowego, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 lutego 2013r. w sprawie nadania statutu Pienińskiemu Parkowi Narodowemu z siedzibą w Krościenku nad Dunajcem. Na terenie parku obowiązuje plan ochrony dla Pienińskiego Parku Narodowego ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 lipca 2014r.

- **Obszar Natura 2000 PLC120002 Pieniny** - na jego obszarze stwierdzono 21 typów siedlisk (14 nieleśnych i 7 leśnych) z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz 22 gatunki z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG, objęte art. 4 dyrektywy 2009/147/WE. Celem ochrony dwóch obszarów Natura 2000 o wspólnej nazwie Pieniny (kod obszaru: PLH120013 – specjalny obszar ochrony siedlisk o powierzchni 2346 ha, kod obszaru: PLB120008 – obszar specjalnej ochrony ptaków o powierzchni 2336,4ha) położonych w całości na obszarze Parku jest zachowanie integralności tych obszarów, spójności sieci obszarów Natura 2000 oraz utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, gatunków oraz siedlisk gatunków, występujących na tych obszarach i będących przedmiotem ochrony.
- **Rezerwat Przyrody „Modrzewie”** - został utworzony w Kluszkowcach w 1959r. dla ochrony stanowisk modrzewia polskiego *Larix decidua subsp. polonica* (Racib.). Powierzchnia rezerwatu to 10,67ha, a jego otuliny 15,14ha. Na terenie rezerwatu stwierdzono występowanie 162 gatunków roślin naczyniowych, 9 gatunków mszaków i 8 gatunków porostów. Według planu ochrony (z 2017r.) obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną.
- **Pomnik przyrody** - obejmujący dwa osobniki Lipy szerokolistnej, rosnące na południowym stoku Sołtysiej Skały w Sromowcach Wyżnych. (akt utworzenia – Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Nowosądeckiego z dnia 28.08.1997 roku).
- **Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu** - został utworzony Rozporządzeniem nr 27 Wojewody Nowosądeckiego z 01.10.1997r., zaktualizowany Rozporządzeniem nr 92/06 Wojewody Małopolskiego z 24.11.2006 r. i obejmuje on swym zasięgiem praktycznie całą powierzchnię gminy z wyłączeniem granic Pienińskiego Parku Narodowego. Obecnie Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu funkcjonuje na zasadach określonych w uchwale nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku

Na terenie Pienińskiego Parku Narodowego obowiązuje Plan Ochrony, który został przyjęty Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 lipca 2014r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Pienińskiego Parku Narodowego (Dz. U. RP, poz. 1010 z dnia 31 lipca 2014r.). Niniejszy plan ochrony szczegółowo precyzuje zakazy i nakazy postępowania w obszarze Pienińskiego Parku Narodowego, w tym warunki zagospodarowania uwzględniające w szczególności korytarze ekologiczne łączące Pieniny z obszarami sąsiadującymi.

Działania związane z zagospodarowaniem obszarów w obrębie Parku zmierzają w kierunku utrzymania i przywrócenia wartości krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych, w tym zachowania estetycznych i historycznych cech krajobrazu oraz różnorodności biologicznej.

Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może powodować zagrożeń, w tym potencjalnych, dla zasobów Parku. Wszelkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzennym winny być prowadzone z uwzględnieniem obowiązujących na terenie Parku uwarunkowań prawnych, w szczególności wynikających z ustawy o ochronie przyrody.

Jak wspomniano wyżej, obszar Natura 2000 PLC120002 Pieniny podlega ochronie a jej zasady zostały zawarte w Planie Ochrony dla Pienińskiego Parku Narodowego. Wszelkie działania inwestycyjne oraz korzystanie z zasobów musi być zgodne i prowadzone na zasadach ustalonych w planie ochrony oraz w innych przepisach odrębnych.

W obszarze gminy występują licznie rośliny objęte ochroną gatunkową. Wszelka działalność inwestycyjna w terenach wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej oraz musi być zgodna z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Rezerwat Przyrody „Modrzewie” podlega ochronie na podstawie planu ochrony ustanowionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Modrzewie” (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 4340 z 3 lipca 2017). Wszelkie działania inwestycyjne oraz korzystanie z zasobów muszą być zgodne i prowadzone na zasadach ustalonych w w/w planie ochrony oraz w innych przepisach odrębnych.

W stosunku do pomnika przyrody zakazuje się w szczególności: niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu. Ochrona powinna być realizowana także przez zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych w ich otoczeniu, w tym zapewnienie właściwych warunków ekspozycji. Należy zachować konieczną odległość wokół granic pomnika przyrody.

W granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Uchwałą Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wprowadzono ustalenia, dotyczące czynnej ochrony ekosystemów w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej. Ustalenia dotyczące czynnej ochrony obejmują działania w ekosystemach leśnych, nieleśnych i wodnych. Wszystkie te ustalenia służą zachowaniu możliwie niezmienionej, atrakcyjnej formy walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych dla różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji.

Wymienione wyżej obszary i obiekty chronione z mocy prawa zostały oznaczone na rysunkach studium, a ustalenia niniejszego studium nakazują przestrzeganie i utrwalanie zawartych w wyżej wymienionych dokumentach przepisów.

Ochronie prawnej podlegają także obszary wyznaczone na podstawie przepisów o ochronie wód. Dotyczy to ekosystemów wodnych, w tym źródeł, źródlisk, mokradeł, cieków wodnych i dolin rzecznych, którym powinno zapewnić się trwałość, utrzymanie i racjonalne gospodarowanie. Celem umożliwienia korzystania z wód publicznych dla ludzi i zwierząt, zabrania się wznoszenia w pobliżu rzek obiektów to uniemożliwiających i utrudniających. Celem zapewniania odpowiedniej jakości wody ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody dla dwóch studni kopanych zlokalizowanych na dz. 1605/4 w m. Sromowce Wyżne, zaopatrujące w wodę budynek Pienińskiego PN, przystań flisacką oraz mieszkańców miejscowości (decyzja Nr. OŚ.6341.1.2015.DS).

Na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochroną objęte są gleby wysokich klas bonitacyjnych. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele nierolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych, jako naturalnych zbiorników wodnych, ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi. Przeznaczenie tego typu gruntów na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Do objęcia ochroną prawną proponowane są także obiekty przyrody żywej i nieożywionej na Górze Wdżar w postaci odsłoneń andezytów wraz z unikalnym stanowiskiem rozrzutki brunatnej.

**3.2. W obszarze gminy ustala się konieczność ochrony, poprzez zachowanie istniejących walorów środowiska naturalnego obejmujących terenów lasów, terenów zalesień, terenów zadrzewień i zakrzewień oraz w szczególności terenów zieleni naturalnej położonej w obszarach istniejących korytarzy ekologicznych.**



Celem niniejszego dokumentu jest ochrona przed zainwestowaniem i zachowanie w jak najlepszym stanie istniejących węzłów i korytarzy ekologicznych oraz ustalonych w niniejszym dokumencie terenów powiązań przyrodniczych.

Głównymi kierunkami działań w tym zakresie są:

- utrzymanie i wzbogacanie obudowy biologicznej cieków wodnych,
- utrzymanie zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- ochrona naturalnych koryt oraz stosowanie biologicznych metod regulacji cieków wodnych,
- wprowadzanie rozwiązań umożliwiających przekraczanie istniejących barier ekologicznych,
- dbałość o zapewnienie należytego stanu czystości wód.;
- zachowanie ciągłości istniejących korytarzy ekologicznych i powiązań przyrodniczych;
- utrzymanie terenów leśnych, szczególnie drzewostanów starych oraz zalesianie nowych terenów z uwzględnieniem wymagań ekologii oraz obowiązującymi Planami urządzania lasu (PUL) szczególną ochronę lasów glebochronnych i wodochronnych,

### **3.3. W celu zachowania unikalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się konieczność ochrony krajobrazu kulturowego, poprzez zachowanie istniejących walorów tego krajobrazu oraz właściwe kształtowanie nowego zainwestowania w jego sąsiedztwie.**

Ustawa o ochronie przyrody, określa pojęcie walorów krajobrazowych, jako wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczno-widokowe obszaru oraz związane z nimi rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody oraz elementy cywilizacyjne, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka. W niniejszym studium poprzez wydzielenie stref funkcjonalno - przestrzennych kierunkowo ustalono zasady ochrony i kształtowania krajobrazu.

W celu podkreślenia i zachowania szczególnych wartości krajobrazowych w niniejszym dokumencie na bazie ustalonych w obowiązujących dokumentach planistycznych strefach ochrony krajobrazu kulturowego wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej, obejmujące:

- zamek w Czorsztynie z jego bezpośrednim otoczeniem;
- historyczny układ zabudowy wraz zabytkowym kościołem w Sromowcach Niżnych;
- historyczny układ zabudowy w Sromowcach Wyżnych;
- historyczny układ zabudowy w Kluszkowcach;
- historyczny układ zabudowy w Mizernej;
- historyczny układ zabudowy w Maniowach;
- historyczny układ zabudowy w Hubie.
- historyczny zespół budowlany – „*Osada Turystyczna Czorsztyn na półwyspie Stylchyn w Kluszkowcach*”.

Zasady ich ochrony i zostały opisane w kolejnym (4) rozdziale niniejszego tomu.

Ponadto, w celu zachowania unikalnych wartości krajobrazowych - w niniejszym studium – wyznaczono i podtrzymano ustalone w obowiązujących dokumentach planistycznych strefy ochrony krajobrazu otwartego.

Na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* wyznaczono granice stref ochrony krajobrazu otwartego oraz punkty, otwarcia oraz ciągi widokowe, stanowiące ważne elementy ochrony krajobrazu otwartego i kulturowego.

Podstawową zasadą ochrony obszarów objętych strefą ochrony krajobrazu otwartego jest eliminacja działań, które w jakikolwiek sposób ograniczyłyby lub negatywnie wpłynęłyby na

zachowanie posiadanych, unikalnych wartości krajobrazowych poszczególnych, wyznaczonych obszarów.

Granicami strefy ochrony krajobrazu otwartego objęto obszary niezabudowane, rolne, (w tym obszary położone we wsiach Sromowce Niżne i Sromowce Wyżne o tradycyjnych rozłogach pól uprawnych) oraz fragmentarycznie obszary w części zabudowane i wskazane do zainwestowania, zgodnie z ustalonymi w obowiązujących planach kierunkami, ale posiadające szczególne, cenne walory krajobrazowe konieczne do zachowania.

W strefie ochrony krajobrazu otwartego wskazano obszary do pozostawienia w naturalnym użytkowaniu, w których obowiązuje ograniczenie w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz nowych zadrzewień i zakrzewień (nasadzeń) zwłaszcza na kierunkach wyznaczonych ciągów, punktów i otwarc widokowych, natomiast wskazane jest utrzymanie istniejących zadrzewień i enklaw leśnych. Szczegółowe ustalenia dotyczące możliwości zagospodarowania terenów objętych strefą zostaną określone na etapie sporządzania planu miejscowego.

W strefie ochrony krajobrazu otwartego obejmującej obszary wskazane do zainwestowania (zgodnie z istniejącym i ustalonym w obowiązujących planach zasięgiem) zagospodarowanie winno być ograniczone poprzez zaniżone wskaźniki i parametry szczegółowo ustalone na etapie sporządzania miejscowego planu, zwłaszcza dotyczące wysokości nowych budynków, które winne zostać dostosowane do istniejących miejscowych uwarunkowań i ich wysokość nie może przekroczyć granicznej wielkości 9m.

W strefie ochrony krajobrazu otwartego, modernizacja istniejących i budowa nowych linii elektroenergetycznych, winna być realizowana w systemie kablowym podziemnym.

3.4. Na obszarze gminy oraz w jej sąsiedztwie nie ma większych emitorów zanieczyszczeń powietrza. Głównym źródłem zanieczyszczeń, kształtującym stan sanitarny powietrza w gminie są przede wszystkim gospodarstwa domowe wykorzystujące do ogrzewania budynków węgiel lub koks. Transport drogowy – stanowi dodatkowe, znaczące źródło zanieczyszczenia powietrza. Lokalne i zewnętrzne źródła powodują przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń powietrza w zakresie pyłu zawieszonego. Ponadto w obrębie den dolinnych występują niekorzystne warunki aerosanitarnie, ze względu na zaleganie inwersyjnych warstw powietrza, powodujących kumulację zanieczyszczeń.

Głównym kierunkiem ograniczenia emisji zanieczyszczeń jest modernizacja systemów grzewczych (w tym instalacja nowoczesnych, wysokosprawnych kotłów grzewczych oraz wykorzystanie nośników energii minimalizujących emisję zanieczyszczeń powietrza).

W zakresie respektowania obowiązujących norm czystości powietrza ustalenia polityki ochrony środowiska (nawiązując do powszechnie obowiązujących aktów prawnych) określają następujące warunki:

- zaopatrzenia obiektów w ciepło w oparciu o paliwa czyste ekologicznie i wykorzystywanie technologii zapewniających brak negatywnego oddziaływania na środowisko,
- likwidację uciążliwości (doprowadzenie do powszechnie obowiązujących norm) w obiektach istniejących, stanowiących zagrożenie dla środowiska poprzez wdrażanie nowoczesnych technologii, maszyn i urządzeń oraz podjęcie różnorodnych działań i inwestycji skutecznie neutralizujących ich negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym zwłaszcza na powietrze.

3.5. Ochrona przed hałasem wymaga wprowadzenia zmian, zwłaszcza w budownictwie i ruchu drogowym, w związku z tym należy:

- przestrzegać wypełniania zobowiązań inwestorów do budowy infrastruktury przeciwhałasowej,
- dążyć do poprawiania organizacji ruchu gwarantującej płynność jazdy,

- dążyć do systematycznej poprawy stanu nawierzchni dróg,
- promować i rozwijać alternatywne sposoby poruszania się, w tym celu należy zintensyfikować budowę ścieżek rowerowych,
- zmniejszyć uciążliwości związane z istniejącym poziomem hałasu, w tym np. poprzez: zwiększenie ilości izolacyjnych pasów zadrzewień, stosowanie dźwiękochłonnych elewacji, wymianę okien na dźwiękoszczelne w domach mieszkalnych przy trasach intensywnego ruchu,
- prowadzić odpowiednie działania, np. kładące większy nacisk na problematykę hałasu, które pozwolą na prowadzenia działalności edukacyjnej o zagrożeniu środowiska i zdrowia ludzkiego.

3.6. Na wodach podziemnych i powierzchniowych bazują istniejące i projektowane systemy wodociągowe gminy. Brak dobrze uregulowanej gospodarki ściekowej na terenie Gminy stanowi podstawowe wewnętrzne zagrożenie środowiska. Osiągnięcie poprawy czystości wód na terenie gminy jest uwarunkowane skanalizowaniem gminy, poprzez realizację systemu kanalizacji zbiorczej oraz dbałość o przestrzeganie zasad i przepisów w sytuacji funkcjonowania w obszarze gminy innych form odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym lokalnych oczyszczalni ścieków, szczelnych zbiorników wybieralnych i płyt do składowania obornika w zagrodach) a także prawidłowe odprowadzanie wód z nawierzchni utwardzonych, między innymi z dróg, parkingów itp.

3.7. Wszystkie ciekі występujące w obszarze gminy podlegają ochronie i winny zachować swą naturalną ciągłość. Na terenach bezpośrednio przylegających do cieków, (obejmujących pasy terenu o minimalnych szerokościach ustalonych w przepisach odrębnych od górnej krawędzi koryta cieką) obowiązuje nie tylko zakaz zabudowy ale konieczność zachowania w naturalnym stanie ich biologicznej otuliny, która stanowi część systemu powiązań przyrodniczych w obszarze gminy.

3.8. Na podstawie przepisów odrębnych dla rzek i potoków w obszarze gminy, wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wskazane na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego (ISOK marzec 2020). Ponadto dla potoku Kluszkowianka, który nie został objęty mapami jw. - zgodnie z art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne - ważność zachowują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wskazane w opracowaniu pn., „Studium określającego granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca”.

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

3.9. Na terenie gminy Czorsztyn wyznaczono 293 osuwiska i 67 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Cały teren Gminy jest potencjalnie narażony na rozwinięcie się ruchów masowych.

Szczególną uwagą należy zwrócić, że czynnikiem inicjującym osuwiska może być działalność człowieka – wycinka drzew, tworzenie skarp, nasypów, podcinanie stoków. Zjawisko takie należy uwzględniać, w świetle rozwoju nowej zabudowy, która wkracza w coraz wyższe położenia.

Zagrożone ruchami masowymi mogą być również tereny leżące w pobliżu brzegów zbiorników wodnych, szczególnie Czorsztyńskiego. W wyniku abrazji, czyli procesu niszczenia brzegów w wyniku fizycznego oddziaływania wody w postaci falowania, prądów przybrzeżnych, a także wahań poziomów, zagrożone mogą być tereny nadbrzeżne.

Niniejsza edycja studium, na terenach osuwisk aktywnych ciągle i okresowo aktywnych nie wprowadza nowych terenów do zainwestowania kubaturowego. Utrzymuje się jedynie tereny budowlane ustalone w obowiązujących dokumentach planistycznych.

3.10. Procesy erozyjne gleb stanowią znaczące zagrożenie w obszarze gmin. Największe przekształcenia gleb powodują zmywy powierzchniowe i erozje, na skutek których następuje redukcja miąższości poziomu próchnicznego w glebach. Szczególne zagrożenie erozją występuje na terenach pozbawionych trwałej pokrywy roślinnej w granicach terenów gruntów ornyczych. Racjonalne użytkowanie gruntów rolniczych powinno zapewniać ochronę gleby przed erozją, niszczeniem mechanicznym oraz zanieczyszczeniami substancjami szkodliwymi. Obok zabiegów ochronno – pielęgnacyjnych gruntów rolnych tj. stosowanie poprzeczno - stokowego układu pól i działek, właściwych metod uprawy ze szczególnym uwzględnieniem płodozmianu, wprowadzanie zadrzewień śródpolnych ma szczególne znaczenie dla utrzymania produktywności gleby i zachowanie równowagi biologicznej w środowisku. Zadrzewienia śródpolne wpływają przede wszystkim na kształtowanie warunków mikroklimatycznych (zmniejszanie siły wiatru, temperatury, wzrost wilgotności powietrza), a co za tym idzie wpływają korzystnie na bilans wodny gleby.

3.11. W obszarze gmin Czorsztyn nie występują złoża kopalin oraz tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

3.12. W obszarze gminy obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

#### **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Występujące na obszarze gminy Czorsztyn zespoły i obiekty zabytkowe, stanowią świadectwo minionej epoki, posiadają wartość historyczną, artystyczną i naukową, obejmują zabytki nieruchome, zabytki ruchome, stanowiska archeologiczne wraz z ocalałymi enklawami historycznego krajobrazu kulturowego, świadczą o tradycji osadnictwa tego regionu i podlegają szczególnej ochronie.

Wielkość zasobów kulturowych występujących na obszarze gminy charakteryzują przede wszystkim obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji.

##### Zabytki nieruchome na terenie Gminy Czorsztyn wpisane do rejestru zabytków obejmują:

1. Czorsztyn - ruiny zamku, A-24 z 17.04.1968 [A-693/M]
2. Maniowy - kościół par. p.w. św. Mikołaja, A-95 z 20.01.1969 = A-71 (obecnie nie istnieje)
3. Maniowy - kaplica św. Marka Ewangelisty, A-96 z 20.01.1969 = A-72 (obecnie nie istnieje)
4. Maniowy - kościółek św. Sebastiana (kaplica cmentarna), A-97 z 20.01.1969 [A-920/M] – przeniesiony do Nowych Maniów jako kaplica cmentarna
5. Sromowce Niżne - kościół par. p.w. św. Katarzyny z otoczeniem, A-36 z 11.03.1930 [A-1036/M].

Rejestr zabytków położonych w obszarze Gminy Czorsztyn ma charakter zbioru otwartego i podlega sukcesywnym zmianom.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami rejestr zabytków prowadzi wojewódzki konserwator zabytków, który jako jedyny organ ochrony zabytków posiada kompetencje wpisywania zabytków do rejestru. Wpis zabytku do rejestru zabytków dokonywany jest na mocy decyzji administracyjnej, w księdze rejestru zabytków.

Obecnie Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wszczął



postępowanie z urzędu w sprawie wpisu do rejestru zabytków historycznego zespołu budowlanego – *Osada Turystyczna Czorsztyn na półwyspie Stylchyn w Kluszkowcach*.

Zespół budowlany o nazwie „Osada Turystyczna Czorsztyn” powstał w wyniku przeniesienia historycznych obiektów architektury drewnianej z terenu realizowanego Zbiornika Czorsztyńskiego. W skład podlegającej ochronie „Osady Turystycznej Czorsztyn” wchodzi blisko 30 zabytkowych obiektów, w tym drewniane pensjonaty i wille oraz 12 kamiennych piwniczek wmurowanych w zbocze z nadbudowanymi drewnianymi spichlerzykami /lamusami.

Teren historycznego zespołu budowlanego – „*Osada Turystyczna Czorsztyn na półwyspie Stylchyn w Kluszkowcach*” objęty planowanym wpisem do rejestru zabytków został oznaczony na rysunku studium zatytułowanym „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Czorsztyn*”.

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie wpisanych do rejestru zabytków - obiektów lub zespołów zabytkowych, (w tym zespołu budowlanego pn – „*Osada Turystyczna Czorsztyn na półwyspie Stylchyn w Kluszkowcach*” proponowanego do wpisu do rejestru) wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym zgodnego z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie pismem znak: DNT-1.5140.81.2021.MK z dnia 20.10.2021r zawiadomił o włączeniu do wojewódzkiej ewidencji zabytków karty ewidencyjnej obiektu nieruchomego - *Cmentarza cholerycznego w Maniowach* - niewpisanego do rejestru zabytków.

Procedura włączeniu do wojewódzkiej ewidencji zabytków karty ewidencyjnej obiektu nieruchomego niewpisanego do rejestru zabytków dla Cmentarza cholerycznego w Maniowach nie została zakończona.

W związku z powyższym w części graficznej studium (zgodnie z kartą ewidencyjną), oznaczono granice cmentarza cholerycznego w Maniowach planowanego do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Czorsztyn opracowana w 2007r., została zaktualizowana w 2021r. i jest prowadzona w formie kart adresowych zabytków nieruchomych i archeologicznych.

GEZ zawiera 72 zabytki nieruchome oraz 17 stanowisk archeologicznych. Spis zabytków nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Czorsztyn został przedstawiony w układzie tabelarycznym w rozdziale 5, Tomu I, zatytułowanym *Uwarunkowania stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*.

Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Czorsztyn ma charakter zbioru otwartego i podlega sukcesywnym zmianom. W części graficznej studium oznaczono położenie wszystkich zabytków nieruchomych i stanowisk archeologicznych Gminy Czorsztyn (włącznie z dwudziestoma stanowiskami archeologicznymi z kart AZP 115-59 zlokalizowanych we wsi Maniowy)

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie zespołów zabytkowych oraz pojedynczych obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w tym w obrębie stanowisk archeologicznych i ich stref, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym zgodnego z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opieką nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r., gminna ewidencja zabytków stanowi podstawę do sporządzenia gminnego programu opieki nad zabytkami, który został opracowany przez Gminę Czorsztyn i jest dokumentem, zawierającym pełną dokumentację związaną z historią i dziedzictwem kulturowym na terenie gminy. Celem sporządzenia programu opieki jest szczególnie ustalenie zasad ochrony oraz jej inicjowania, finansowania, wspierania i koordynowania prac z dziedziny ochrony

zabytków i krajobrazu kulturowego oraz upowszechniania i promowania dziedzictwa kulturowego.

Niniejsze studium podtrzymuje obowiązek szczególnej ochrony wszystkich obiektów zabytkowych położonych w obszarze gminy i ustala generalne kierunki prowadzenia polityki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej w tym w szczególności:

- objęcia stałą ochroną wszystkich zespołów zabytkowych oraz pojedynczych obiektów i elementów zabytkowych, które z racji posiadanej rangi historycznej i wartości winne zostać zachowane dla następnych pokoleń,
- objęcia stałą ochroną miejsc upamiętniających ważne wydarzenia historyczne,
- uzupełniania i korygowania gminnej ewidencji obiektów zabytkowych i innych dokumentacji historycznych,
- właściwego wykorzystania obiektów zabytkowych w dostosowaniu do aktualnych potrzeb w sposób nie kolidujący z ich charakterem i nie stanowiący zagrożenia dla konstrukcji i substancji kulturowej,
- zachowania naturalnego otoczenia obiektów zabytkowych i ich ochronę przed zmianami mogącymi spowodować degradację ich wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych, np. poprzez ustalenie na etapie opracowania planów miejscowych indywidualnych stref ochronnych, buforowych dla poszczególnych obiektów zabytkowych objętych ochroną rejestrową lub inną;
- przestrzegania zasad ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z ustalonymi przepisami odrębnymi stanowiącymi uwarunkowania dla inwestowania w rejonie ich występowania oraz w ich bezpośrednim otoczeniu np. poprzez ustalenie na etapie opracowania planów miejscowych indywidualnych stref nadzoru archeologicznego dla poszczególnych stanowisk na podstawie uzyskanych, szczegółowych wytycznych konserwatorskich.

Niniejsza edycja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Czorsztyn oprócz generalnej zasady, ochrony zespołów oraz pojedynczych obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków w tym stanowisk archeologicznych, ustala konieczność szczególnej ochrony krajobrazu kulturowego, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej, które stanowią kontynuację zasad ochrony ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary ochrony krajobrazu kulturowego, w tym:

- 1) zamek w Czorsztynie z jego bezpośrednim otoczeniem;
- 2) historyczny układ zabudowy wraz zabytkowym kościołem w Sromowcach Niżnych;
- 3) historyczny układ zabudowy w Sromowcach Wyżnych;
- 4) historyczny układ zabudowy w Kluszkowcach;
- 5) historyczny układ zabudowy w Mizernej;
- 6) historyczny układ zabudowy w Maniowach;
- 7) historyczny układ zabudowy w Hubie
- 8) historyczny zespół budowlany – *„Osada Turystyczna Czorsztyn na półwyspie Stylchyn w Kluszkowcach”*.

W wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej ustala się:

- nakaz zachowania lub nawiązania do historycznie ukształtowanej sieci dróg;
- nakaz zachowania istniejących punktów, otwarć i ciągów widokowych oraz wykluczenia przestaniania ich nową zabudową;
- zakaz tworzenia nowych dominant;
- nakaz ochrony istniejących założeń zieleni;
- możliwość rozbudowy, wymiany i lokalizowania nowej zabudowy pod warunkiem

odpowiedniego ukształtowania formy architektonicznej (w nawiązaniu do formy historycznej zabudowy);

- o zakaz innych działań, które w jakikolwiek sposób ograniczyłyby lub negatywnie wpłynęłyby na zachowanie istniejących wartości historycznych lub zabytkowych.

Ponadto w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej winna obowiązywać konieczność celowego kształtowania zabudowy i zagospodarowania, poprzez:

- realizację nowej zabudowy (w terenach w tym celu wskazanych) w taki kontrolowany sposób, aby nie stanowiła ona przysłoneń panoramy i nie stanowiła degradacji historycznego i tradycyjnego krajobrazu,
- zakaz realizacji zwartych zespołów zieleni wysokiej, mogącej przysłonić panoramy objętej ochroną,
- dbałość o staranne wkomponowanie nowych obiektów i urządzeń w krajobraz w tym ustalenie jednorodnej kolorystyki pokryć dachowych i elewacji budynków.

Zasięg stref ochrony konserwatorskiej został oznaczony na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*.

Ponadto, w celu zachowania unikalnych wartości krajobrazowych - w niniejszym studium – wyznaczono, i podtrzymano ustalone w obowiązujących dokumentach planistycznych strefy ochrony krajobrazu otwartego. Na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* wyznaczono granice stref ochrony krajobrazu otwartego oraz punkty, otwarcia oraz ciągi widokowe, stanowiące ważne elementy ochrony krajobrazu otwartego.

Podstawową zasadą ochrony obszarów objętych strefą ochrony krajobrazu otwartego jest eliminacja działań, które w jakikolwiek sposób ograniczyłyby lub negatywnie wpłynęłyby na zachowanie posiadanych, unikalnych wartości krajobrazowych poszczególnych, wyznaczonych obszarów.

Granice strefy ochrony krajobrazu otwartego objęto obszary posiadające cenne walory krajobrazowe konieczne do zachowania, obejmujące tereny rolne, (w tym obszary położone we wsiach Sromowce Niżne i Sromowce Wyżne o tradycyjnych rozłogach pól uprawnych) niezabudowane oraz obszary fragmentarycznie zabudowane (w tym wskazane do zainwestowania na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów).

W strefie ochrony krajobrazu otwartego wskazano obszary do pozostawienia w naturalnym użytkowaniu, w których obowiązuje ograniczenie w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz nowych zadrzewień i zakrzewień (nasadzeń) zwłaszcza na kierunkach wyznaczonych ciągów, punktów i otwarć widokowych, natomiast wskazane jest utrzymanie istniejących zadrzewień i enklaw leśnych. Szczegółowe ustalenia dotyczące możliwości zagospodarowania terenów objętych strefą zostaną określone na etapie sporządzania planu miejscowego.

W strefie ochrony krajobrazu otwartego obejmującej obszary wskazane do zainwestowania, zagospodarowanie winno być ograniczone poprzez zastosowanie zaniżonych wskaźników i parametrów urbanistycznych szczegółowo ustalonych na etapie sporządzania miejscowego planu, zwłaszcza dotyczące wysokości nowych budynków, które winne zostać dostosowane do istniejących miejscowych uwarunkowań i ich wysokość nie może przekroczyć granicznej wielkości 9m.

W strefie ochrony krajobrazu otwartego, modernizacja istniejących i budowa nowych linii elektroenergetycznych, winna być realizowana w systemie kablowym podziemnym.

## 5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 5.1. KOMUNIKACJA

#### Główne cele polityki komunikacyjnej koncentrują się na:

- o zapewnieniu mieszkańcom gminy dogodnej dostępności do celów ich podróży i do ich miejsc zamieszkania w akceptowanych standardach podróżowania przy jednoczesnej minimalizacji transportochłonności układu komunikacyjnego,
- o eliminacji bądź łagodzeniu uciążliwości funkcjonalnych i środowiskowych powstających w wyniku rozbudowy tego układu,
- o wykorzystaniu położenia gminy w stosunku do układu dróg ponadregionalnych dla aktywizacji gospodarczej terenów gminy.

W zakresie komunikacji realizacja polityki gminy wymaga podjęcia, bądź kontynuacji działań dotyczących:

- sukcesywnej modernizacji i rozbudowy sieci dróg lokalnych i dojazdowych na terenie całej gminy w nawiązaniu do istniejącego układu drogowego,
- współdziałania przy modernizacji i rozbudowie sieci dróg ponadgminnych, w tym dróg wojewódzkich i dróg powiatowych,
- sukcesywnej realizacji brakujących powiązań wewnętrznych,
- sukcesywnej realizacji parkingów w sąsiedztwie ośrodków handlowych, usługowych i atrakcyjnych pod względem turystycznym,
- podwyższenia standardu funkcjonalnego i stanu bezpieczeństwa na drogach, poprzez sukcesywną realizację chodników dla pieszych na obszarach zabudowy oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych,
- realizacji sieci niezależnych od układu drogowego tras rowerowych,
- poprawy standardu podróżowania zbiorową komunikacją autobusową i mikrobusową w zakresie optymalizacji ilości i rozkładu kursów, jakości taboru oraz budowy zatok i wiat przystankowych,
- utrzymania i realizacji nowych szlaków turystycznych pieszych, rowerowych, drogowych (tras widokowych i miejsc zatrzymania w obszarach atrakcyjnych widokowo).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy utrzymuje zasady aktualnego modelu sieci transportowej, a zatem utrzymuje się istniejący podstawowy układ drogowy w zakresie powiązań wewnętrznych i tranzytowych. Studium zakłada utrzymanie istniejących przebiegów dróg przy założeniu ich modernizacji.

Podstawową sieć drogowo-uliczną, w zakresie zewnętrznych powiązań lokalnych, stanowiąc będą:

- droga wojewódzka nr 969 Nowy Targ - Nowy Sącz; (na terenie gminy Czorsztyn znajduje się odcinek o długości 7,5 km),
- droga powiatowa: 1638K Krośnica – Czorsztyn – Sromowce Wyżne – Wygon – Sromowce Niżne (długości 10,6 km),
- droga Sromowce Wyżne – Zaporą – granica gminy Łapsze Niżne odcinek (długości 1,5 km).

Pod względem funkcjonalnym droga wojewódzka posiada klasę drogi głównej, a drogi powiatowe są klasy zbiorczej. Drogowy układ uzupełniający stanowiąc będą drogi gminne: lokalne i dojazdowe oznaczone na rysunku studium *pn. Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Obecnie w wielu przypadkach drogi na terenie gminy, w tym drogi wojewódzkie i powiatowe, nie posiadają zadowalających parametrów technicznych i jakości nawierzchni. Drogi te winne być sukcesywnie modernizowane i dostosowywane do normatywnych parametrów.

Na terenie Gminy znajduje się jedno przejście graniczne – kładka piesza w Sromowcach Niżnych do Czerwonego Klasztoru na Słowacji.



Przez teren Gminy przebiega sieć szlaków turystyki:

- pieszej – (szczególnie znany jest szlak na masyw Trzech Koron),
- rowerowej (przez Gminę Czorsztyn przebiega jedna z najpiękniejszych w Polsce ścieżek rowerowych – Velo Dunajec),
- oraz konnej.

Należy dążyć to wyznaczania nowych szlaków pieszych i rowerowych w celu udostępniania ciekawych krajobrazowo części gminy.

## 5.2. GOSPODARKA WODNO – ŚCIEKOWA

Na terenie gminy Czorsztyn gminnym systemem zaopatrzenia w wodę zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej w Maniowach. Podlegają mu wodociągi w Maniowach, Kluszkowcach, Czorsztynie i Sromowcach Wyżnych. System zaopatrzenia w wodę nie jest powiązany z sąsiednimi gminami. W dniu 16.12.2019 Rada Gminy Czorsztyn przyjęła uchwałę nr XII/103/2019 w sprawie wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń kanalizacyjnych dla Gminy Czorsztyn na lata 2020-2022. Celem Planu jest osiągnięcie standardów wyznaczonych przez stosowne dyrektywy UE oraz spełnienie krajowych wymogów w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Ważnymi dokumentami w oparciu o które jest i na najbliższe lata będzie prowadzona gospodarka ściekowa w gminie są również:

- Uchwała Nr XIX/159/2020 Rady Gminy Czorsztyn z dnia 8 grudnia 2020r, w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Maniowy (Dz. U. woj. Małopolskiego; Poz. 8155 z 11 grudnia 2020r.).
- Uchwała Nr XIX/160/2020 Rady Gminy Czorsztyn z dnia 8 grudnia 2020r, w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Kluszkowice (Dz. U. woj. Małopolskiego; Poz. 8156 z 11 grudnia 2020r.).

### 5.2.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Dane dotyczące dostępu ludności Czorsztyna do instalacji wodociągowej jak na tereny wiejskie jest bardzo wysoki – na koniec 2018 r. mieszkania z dostępem do wodociągów stanowiły bowiem 98,2% ogółu mieszkań w gminie. Udział mieszkań wyposażonych w łazienkę wynosił 93,5%. Dane te pokazują pozytywny obraz Gminy na tle powiatu, gdzie średnio 95,1% mieszkań miało dostęp do wodociągów, 87,5 % posiada łazienkę.

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy- ustala się utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych sieci i urządzeń dla zapewnienia odpowiedniej ilości dostarczanej wody o wysokich parametrach jakościowych oraz zwiększenia niezawodności jej dostaw i obniżenie strat wody na sieciach.**

Głównym zadaniem w zakresie zaopatrzenia w wodę mieszkańców jest rozbudowa istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez budowę nowych ujęć oraz modernizację istniejących sieci; wskazane jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód, w tym ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed ich zanieczyszczeniem. Ponadto konieczne jest obniżenie strat wody na sieci oraz zwiększenie stopnia niezawodności pracy systemów wodociągowych obsługujących mieszkańców gminy.

Gmina sukcesywnie prowadzi prace realizacyjne i projektowe rozbudowy sieci wodociągowej na terenie Gminy Czorsztyn w celu jej uporządkowania, usprawnienia i rozbudowy systemu, w tym o zewnętrzne źródła wodociągowe.

Stan jakości wody w wodociągu na bieżąco kontrolowany jest przez Stację Sanitarно - Epidemiologiczną w Nowym Targu. Na terenach nieobjętych zasięgiem wodociągów mieszkańcy korzystają z indywidualnych studni i wodociągów lokalnych.

## 5.2.2. ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

Głównym kierunkiem działań gminy w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków jest realizacja systemu kanalizacji zbiorczej sanitarnej zakończonej urządzeniami oczyszczającymi o bardzo wysokim stopniu redukcji zanieczyszczeń.

Według danych Podhalańskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. na terenie gminy Spółka realizuje usługi zbiorowego odprowadzania ścieków przesyłając ścieki rurociągami grawitacyjnymi i ciśnieniowymi przy udziale 9 przepompowni do 5 oczyszczalni ścieków: w Czorsztynie, Kluszkowcach, Maniowach, Sromowcach Niżnych i Sromowcach Wyżnych. Obecnie gmina jest skanalizowana w wysokim stopniu. Łączna długość sieci kanalizacyjnej będącej w eksploatacji SUS na terenie Gminy Czorsztyn wynosi 58,4 km, w tym 2,8 km rurociągów tłocznych, długość przyłączy to 31,2 km. Na terenie Gminy Czorsztyn zlokalizowanych jest osiem przepompowni ścieków eksploatowanych przez PPK Sp. z o.o. Gmina Czorsztyn skanalizowana jest w ok. 93 %.

Sieć kanalizacyjna podzielona jest na pięć zlewni:

1. OŚ Czorsztyn obsługująca sołectwo Czorsztyn. Z sieci kanalizacyjnej korzysta ok. 584 osób. Sołectwo Czorsztyn skanalizowane jest w ok. 96 %.

2. OŚ Kluszkowce obsługująca sołectwo Kluszkowce. Z sieci kanalizacyjnej korzysta ok. 1708 osób. Sołectwo Kluszkowce skanalizowane jest w ok. 90 %.

3. OŚ Maniowy obsługująca sołectwa: Maniowy, Mizerna i część Kluszkowiec. Zlewnia OŚ Maniowy skanalizowana jest w ok. 92 %. Z sieci kanalizacyjnej zlewni OŚ Maniowy korzysta ok. 2596 osób.

4. OŚ Sromowce Wyżne obsługująca sołectwo Sromowce Wyżne. Z sieci kanalizacyjnej korzysta ok. 1168 osób. Sołectwo Sromowce Wyżne skanalizowane jest w ok. 96%.

5. OŚ Sromowce Niżne obsługująca sołectwo Sromowce Niżne. Z sieci kanalizacyjnej korzysta ok. 1240 osób. Sołectwo Sromowce Niżne skanalizowane jest w ok. 96 %.

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków w obszarze gminy - ustala się utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych sieci i urządzeń dla zapewnienia odpowiedniej dostępności do sieci oraz zwiększenia niezawodności jej funkcjonowania.**

## 5.3. ELEKTROENERGETYKA

Podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną znajdują się poza obszarem gminy (GPZ Szafłary, GPZ Niedzica) – energia doprowadzona jest liniami napowietrznymi średniego napięcia 15kV do stacji transformatorowych w poszczególnych miejscowościach gminy.

Na obszarze Gminy zlokalizowana jest istniejąca sieć dystrybucyjna energii elektrycznej, pozostająca w eksploatacji TAURON Dystrybucja S.A. oddział w Krakowie:

- Linia napowietrzna wysokiego napięcia WN – 110kV relacji Niedzica – Krościenko
- Linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15 kV
- Linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nN – 0,4 kV
- Stacje transformatorowe SN/nN

Przebieg sieci napowietrznych wymaga zachowania pasów technologicznych wyłączonych z zainwestowania, których parametry określają przepisy odrębne.

Przewidywany wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną może być pokryty w oparciu o istniejący rozbudowany i modernizowany układ sieciowy.

Główny nacisk w programie z zakresu elektroenergetyki winien dotyczyć poprawy jakości obsługi mieszkańców poprzez:

- zapewnienie prawidłowych parametrów jakościowych dostarczanej energii elektrycznej,
- zwiększenie niezawodności dostawy energii elektrycznej,
- zwiększenie nieograniczoności dostawy energii elektrycznej.

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie elektroenergetyki w obszarze gminy - ustala się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych sieci i urządzeń dla zapewnienia odpowiedniej ilości dostarczanej energii elektrycznej o wysokich parametrach jakościowych oraz zwiększenia niezawodności jej dostaw.**

Zgodnie z informacją TAURON Dystrybucja S.A. oddział w Krakowie na terenie Gminy planowana jest budowa nowego odcinek linii elektroenergetycznej 110kV relacji Szaflary – Krościenko, który nie posiada jeszcze dokumentacji projektowej ani wstępnego trasowania. Z uwagi na szczególne walory krajobrazowe gminy i ich ochronę realizacja zamierzenia budowy nowego odcinek linii elektroenergetycznej 110kV nie może ich naruszać - wskazana jest realizacja linii w systemie kablowym podziemnym.

W obszarze studium poza wyznaczonymi terenami urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW; na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, dopuszcza się wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000kW.

#### **5.4. GAZOWNICTWO**

Na terenie gminy nie ma sieci rurociągów służących do dystrybucji gazu. Gaz w postaci skroplonej, jak i paliwa płynne dostarczane są przez firmy o zasięgu ogólnokrajowym lub przez lokalnych póhurtowych dystrybutorów gazu skroplonego (w butlach) lub paliw płynnych. W chwili obecnej nie ma programu gazyfikacji gminy, ponieważ gazyfikacja jest uzależniona od budowy sieci magistralnych wysokoprężnych oraz stacji redukcyjno-pomiarowych.

#### **5.5. CIEPŁOWNICTWO**

Gmina Czorsztyn nie posiada sieci ciepłowniczej zasilanej z centralnej kotłowni. Większość budynków zarówno użyteczności publicznej jak i budynki mieszkalne zasilane są ze źródeł indywidualnych. Przeważa obecnie opalanie paliwem stałym (węgiel, koks).

Ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, należy w źródłach ciepła wykorzystywać paliwa czyste ekologicznie, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub alternatywne źródła energii. Należy zwiększyć wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie ciepłownictwa w obszarze gminy - ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.**

Studium wyznacza tereny na których możliwe będzie rozmieszczenie urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW; na terenie o przeważającej funkcji usługowej (U1), na terenie produkcyjno-usługowym (PU) oraz w terenie oznaczonym symbolem PF - oznaczonych graficznie na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* fioletową kratką.

#### **5.6. TELEKOMUNIKACJA**

Na terenie gminy działa sieć telefonii kablowej Telekomunikacji Polskiej S.A. oraz sieci telefonii komórkowej takie jak Orange, T-Mobile, Plus GSM oraz PLAY.. W poszczególnych miejscowościach gminy dostęp mieszkańców do sieci telekomunikacyjnej jest wyrównany.

Dostępny jest Internet przewodowy i bezprzewodowy.

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie telekomunikacji w obszarze gminy - ustala się utrzymuje istniejących obiektów i urządzenia łączności przewodowej i bez-**

## **przewodowej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz rozwój nowych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych.**

Lokalizacja obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych winna uwzględniać ochronę istniejącej zabudowy, w szczególności związanej z pobytem ludzi jak również walory przyrodnicze terenów, w tym krajobrazowe.

Orange Polska buduje sieć światłowodową, w ramach projektu „Nowotarski Orange Światłowód”. Projekt jest realizowany z dofinansowaniem ze środków UE w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa. Realizacja projektu rozpoczęła się doprowadzeniem światłowodu do szkół i placówek edukacyjnych. W drugim etapie projektu POPC, zaplanowana jest realizacja sieci światłowodowej do indywidualnych gospodarstw domowych.

### **5.7. GOSPODARKA ODPADAMI**

Gospodarowanie odpadami w gminie Czorsztyn odbywa się zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Małopolskiego. Na terenie gminy Czorsztyn obowiązuje również uchwała nr VII/67/2015 Rady Gminy Czorsztyn z/s w Maniowach z dnia 26.06.2015r. w sprawie: Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czorsztyn. w którym wskazuje się działania zmierzające do zapobiegania nadmiernego powstawania odpadów – ograniczania ich ilości oraz ich negatywnego oddziaływania na środowisko.

Podstawowymi kierunkami działań w tym zakresie jest dalszy rozwój zintegrowanego systemu gospodarki odpadami, rozwój selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, kontynuacja działań w kierunku podwyższania świadomości społecznej obywateli w zakresie gospodarowania odpadami, intensyfikacja odzysku i unieszkodliwiania odpadów, kontynuacja działań w zakresie likwidacji „dzikich wysypisk”. Funkcjonowanie systemu gospodarowania odpadami wymaga stałej kontroli i usprawniania. Dlatego też wskazane jest wdrożenie oraz kontynuowanie monitoringu systemu gospodarki odpadami, według zasad określonych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz Programie Ochrony Środowiska.

Usługi komunalne w tym zakresie w gminie Czorsztyn świadczy Zakład Gospodarki Komunalnej w Maniowach. Na terenie gminy funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Maniowach.

Odpady komunalne niesegregowane i segregowane zebrane z miejscowości na terenie Gminy Czorsztyn przekazywane są do przedsiębiorstwa IB Sp. z o.o. Zakład Pracy Chronionej, Punkt Przekazania Odpadów do Segregacji i Utylizacji w Nowym Targu.

## **6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przewidziane do realizacji rozmieszczone są na terenie całej gminy i obejmują:

- budowę i modernizację istniejących dróg publicznych oraz urządzeń drogowych,
- budowę nowych i modernizację istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę oraz odprowadzenia ścieków,
- budowę nowych, modernizację i utrzymanie istniejących obiektów oświaty - szkół publicznych, przedszkoli, żłobków; obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo - wychowawczych oraz budynków administracji publicznej i innych obiektów służących mieszkańcom gminy,
- rozbudowę i utrzymywanie istniejących cmentarzy komunalnych.

## **7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Dokument Strategii Rozwoju Województwa „Małopolska 2030”, przyjętej przez Sejmik



Województwa Małopolskiego Uchwałą Nr XXXI/422/20 z dnia 17 grudnia 2020 r. oraz uchwalona zmiana Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego przyjęta przez Sejmik Województwa Uchwałą nr XLVII/732/18 26 marca 2018 roku zawierają wytyczne o rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obszarze gminy Czorsztyn.

Strategia rozwoju województwa jest najważniejszym dokumentem przygotowywanym przez samorząd województwa, określającym cele i priorytety polityki rozwoju, prowadzonej na terenie regionu. W Tomie I studium w rozdziale 1.3 określono uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Województwa „Małopolska 2030”. Jako nadrzędny dokument programowy samorządu województwa, strategia jest wdrażana w zakresie przestrzennym przede wszystkim poprzez plan zagospodarowania przestrzennego województwa.

Celem generalnym zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego jest harmonijne gospodarowanie przestrzenią jako podstawą dynamicznego i zrównoważonego rozwoju województwa, cel ten winien być realizowany zgodnie z pryncypialnymi zasadami zagospodarowania przestrzennego, a najważniejsze z nich to:

- oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie;
- oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska;
- zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach;
- ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu;
- zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych.

W dokumencie dokonano podziału przestrzeni województwa na obszary *funkcjonalno-krajobrazowe – terytoria*, gmina Czorsztyn została przydzielona do „Funkcjonalnego obszaru przygranicznego”.

Przygraniczny obszar funkcjonalny, został uznany jako wymagający restrukturyzacji i rozwoju funkcji przy użyciu instrumentów właściwych polityce regionalnej, tym samym założono że polityka przestrzenna *Przygranicznego obszaru funkcjonalnego* ukierunkowana będzie na:

- integrację podejmowanych działań planistycznych, szczególnie w zakresie powiązań komunikacyjnych oraz przyrodniczych, w tym również uzdrowiskowych;
- wykorzystanie w zagospodarowaniu przestrzennym ciągłości kulturowej pogranicza polsko – słowackiego
- koordynacja zagospodarowania w zakresie lokalizacji infrastruktury sportowej o standardach umożliwiających organizację imprez sportowych najwyższej rangi.

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Gmina Czorsztyn w całości znajduje się w wydzielonym wieloprzestrzennym obszarze funkcjonalnym pn. „Park Górski” (P2), najcenniejszym w skali kraju kompleksie przyrodniczo-krajobrazowym. Obszar Park Górski (P2) obejmuje tereny południowej części regionu o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych stwarzające jedno z największych w skali województwa i kraju możliwości rozwoju „przemysłu turystycznego” na szeroką skalę. Zakłada się, że rozwój ten będzie aktywizował coraz większe zasoby siły roboczej odchodzące z sektora rolniczego, co będzie miało korzystny wpływ na procesy społeczne (równoważenie rynku pracy, zmniejszanie dysproporcji ekonomicznych wśród mieszkańców), ale konieczne będzie wspieranie mieszkańców regionu do podjęcia tego wyzwania. Z drugiej strony takie ukierunkowanie rozwoju będzie mogło zaistnieć przy jednoczesnym honorowaniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Dla właściwego kształtowania polityki przestrzennej, przedmiotowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego rekomenduje:

- wprowadzenie lokalnych przepisów w zakresie lokalizacji reklam;
- wyznaczenie parków kulturowych i ich ochrony;

- uchwalenie planów ochrony i towarzyszących im. planów ochrony krajobrazu tworzonych parków krajobrazowych;
- zapisy dotyczące powiązań pomiędzy obszarami chronionymi i cennymi przyrodniczo (korytarze ekologiczne).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa ustala generalne wytyczne dla właściwego i spójnego kształtowania polityki przestrzennej, której głównym celem jest zachowanie i ukształtowanie terenów otwartych. Priorytety lokalnego planowania przestrzennego winny się ogniskować wokół procesów dostosowania, rewitalizacji, likwidacji przestrzeni „śmieciowych” na obszarach zurbanizowanych i radykalnym postawieniu zapór przed terytorialną ekspansją zabudowy na tereny rolnicze i leśne. Ten drugi element ma szczególne znaczenie w grupie gmin, w tym gminy Czorsztyn, przez które przebiegają główne korytarze ekologiczne.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego przewiduje realizację ustalonych zasad i wytycznych w prowadzonej lokalnie polityce przestrzennej, bez konieczności wyznaczenia konkretnych inwestycji do realizacji na terenie gminy Czorsztyn.

**Niniejsze studium jest zgodne z ustaleniami planu województwa i podtrzymuje iż, w tym szczególnym obszarze zagospodarowanie przestrzenne powinno być ukierunkowane na:**

- ochronę unikalnego krajobrazu, przede wszystkim przed rozpraszaniem zabudowy, obcością form i niedostosowaniem skali zabudowy do charakteru krajobrazu
- wykorzystanie potencjału turystycznego obszaru przy zabezpieczeniu przedmiotów i zasad ustalonej ochrony.
- w zagospodarowaniu obszarów PPN podstawowe warunki zagospodarowania powinny wynikać z planu ochrony, ze szczególnym uwzględnieniem korytarzy ekologicznych łączących Pieniny z obszarami sąsiadującymi;
- zabezpieczenia warunków dla funkcjonowania spływu Dunajca jako ważnego elementu dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego oraz zasobu dla turystyki o znaczeniu ponad krajowym.
- utrzymanie występującego zróżnicowania siedlisk, biotopów i gatunków
- objęcie kompleksową ochroną środowiska przyrodniczo – kulturowego i krajobrazu polskiego Spiszu i Małych Pienin poprzez utworzenie Parku Krajobrazowego Małych Pienin i Spiskiego Parku Krajobrazowego

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji jeśli wymagają tego przepisy odrębne, w tym obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .

W niniejszym studium na terenie gminy nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, działania takie nie zostały zainicjowane stosowną uchwałą Rady Gminy, nie stanowi to jednak bariery w ich dokonywaniu. W przypadku podjęcia inicjatywy scalenia i podziałów nieruchomości należy dokonywać je na zasadach i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem przestrzeni publicznej jest obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych, ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

W niniejszym studium wskazuje się obszary obejmujące drogowy układ komunikacyjny wraz z urządzeniami obsługi oraz siecią tras pieszych i rowerowych, które należy traktować jako potencjalne przestrzenie publiczne.

Ponadto w studium w strefie urbanizacji wskazuje się *obszary koncentracji ośrodków usługowych (ośrodek gminy i ośrodki lokalne)*, pełniące między innymi funkcje przestrzeni publicznych. W ramach tych obszarów, na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, winne zostać szczegółowo określone i umieszczone w nich tereny przestrzeni publicznych, obejmujące między innymi: ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji, place, parki, wydzielone place zabaw i boiska, tereny koncentracji różnorodnych usług. Wszystkie tereny pełniące funkcję przestrzeni publicznych winne zostać objęte opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gmina posiada obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. W obszarze gminy wyznacza się tereny dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> zostały one ustalone na bazie obowiązujących przesądzeń planistycznych i oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn* symbolem UC. Są one zlokalizowane w Maniowych (3 tereny) i Kluszkowcach (1 teren).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie. W obszarze gminy Czorsztyn w strefie urbanizacji oraz w strefie terenów rolnych i turystycznych na konkretnych terenach, oznaczonych na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Czorsztyn*, wyznaczono obszary przeznaczone dla rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500kW.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na terenie gminy obowiązek sporządzenia planu dotyczy terenów rolnych o klasie bonitacyjnej I - III i gruntów leśnych (Is), dla których w niniejszym studium wskazano inny kierunek zagospodarowania niż rolny lub leśny, a które dotychczas nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Gmina posiada znikome powierzchnie gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej I – III, niniejsze studium wyznacza 0,3793 ha w Sromowcach Wyżnych i 0,7789 ha w Sromowcach Niżnych nowych terenów do zainwestowania na tych terenach.

Przewiduje się jednak, przy sporządzaniu nowych edycji planów miejscowych. Możliwość korekty granic terenów budowlanych na grunty do chwili obecnej niewyłączone z produkcji rolnej i leśnej, w tym przypadku konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, także dla terenów niewskazanych w niniejszym studium.

W obszarze gminy nie występują tereny zamknięte wraz ze strefami (w tym strefami ochronnymi wydanymi przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa), dla których oznaczenie ich położenia byłoby obligatoryjne konieczne w opracowywanym dokumencie studium.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Gmina do chwili obecnej nie podjęła inicjatywy utworzenia parku kulturowego na jej terenie. Tym samym w obecnej sytuacji nie powstała konieczność sporządzenia planu, niemniej w sytuacji podjęcia przez Gminę uchwały w tym zakresie taki obowiązek powstanie.

## 9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujące na terenie gminy Czorsztyn miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę, jednakże nie zamyka to możliwości ich aktualizacji np. w związku z potrzebą dostosowania obowiązujących ustaleń do aktualnych oczekiwań mieszkańców oraz przesłanek formalno – prawnych związanych ze zmieniającymi się przepisami ustaw i rozporządzeń.

Opracowywane zmiany planu, nie naruszające ustaleń niniejszego studium, mogą dotyczyć dowolnej jego części, zarówno zmiany przeznaczenia terenów jak i korekt zapisów ustaleń planów.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oprócz obligacji ustawowej mogą być opracowane:

- dla obszarów, w których występuje potrzeba rezerwowania terenów pod nowe inwestycje publiczne jak: drogi, uzbrojenie, usługi publiczne, przestrzenie publiczne;
- dla obszarów wymagających przekształceń, uporządkowania i rewitalizacji;
- dla obszarów cennych ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, w tym wymagające ochrony;
- dla obszarów cennych ze względu na uwarunkowania kulturowe;
- dla zalesień;
- dla powiększenia terenów przeznaczonych dla nowego zagospodarowania;
- dla terenów, gdzie ze względu na nagromadzenie konfliktów, interesów lub zagrożeń – istnieje potrzeba, poprzez prawo miejscowe, określenia zasad realizacji nowego zagospodarowania.

Gmina Czorsztyn posiadania pełne pokrycie planami, niemniej w związku z aktualizacją niniejszego dokumentu określającego nowe kierunki rozwoju Gmina podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania nowych edycji planów dla wszystkich miejscowości. Niemniej w sytuacji ich opracowania i przyjęcia zawsze istnieje możliwość dokonania ich kolejnych zmian.

Niniejsze studium:

- dopuszcza możliwość dowolnego wyznaczania granic terenów do objęcia nowymi miejscowymi planami w zależności od potrzeb;
- nie ustala minimalnej powierzchni terenu objętego nowym planem;

Przy wyznaczaniu obszarów przewidzianych do objęcia nowymi planami miejscowymi oraz w trakcie ich opracowania należy kierować się:

- w terenach o funkcjach mieszkaniowych - zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i inwestorów wyrażonych we wnioskach, zapewnieniem ładu przestrzennego, poprzez porządkowanie istniejącego zagospodarowania i podnoszenie standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną oraz stwarzaniem warunków dla komfortowego życia, w tym wprowadzaniem tylko takiego użytkowania uzupełniającego i dopuszczalnego, które nie będzie uciążliwe dla mieszkańców. Nowe tereny zabudowy, w szczególności mieszkaniowej należy udostępniać sukcesywnie, z uwzględnieniem ustalonych zasad i wskaźników określonych w niniejszym dokumencie.
- w terenach o funkcjach usługowych - zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i inwestorów w pełny zakres usług o charakterze publicznym i komercyjnym, stworzenie przejrzystej dostępności komunikacyjnej (samochodowej, rowerowej i pieszej), w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami, zapewnieniem ładu przestrzennego poprzez tworzenie ich koncentracji oraz przestrzeni publicznych.



- w terenach o funkcjach usługowych związanych ze rekreacją, sportem i wypoczynkiem - zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, w celu stworzenia atrakcyjnych ośrodków wypoczynku, na bazie istniejących, szczególnie cennych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, które jako priorytet należy chronić przed dewastacją. Tereny te wymagają wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym zwłaszcza rowerową i pieszą.
- w terenach budowlanych obecnie niezainwestowanych - zasadą intensywnego wykorzystania terenów poprzez koncentrację zainwestowania i polepszanie dostępności komunikacyjnej oraz poprzez tworzenie wyraźnego systemu zieleni.

Na etapie sporządzania nowych edycji miejscowych planów należy zgodnie z niniejszym dokumentem objąć ochroną tereny posiadające szczególne walory krajobrazowe i widokowe, dla których maksymalne zachowanie wartości zasobów przyrodniczych, estetycznych i widokowych będzie priorytetem.

### **9.1. DOPUSZCZALNY ZAKRES ZMIAN PRZY OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH NIE WYWOŁUJĄCYCH NARUSZANIA ZASAD USTALONYCH W STUDIUM**

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek przestrzegania zasady nie naruszania planem ustaleń studium. Dla zachowania przy opracowywaniu projektu planu miejscowego poprawności formalno-prawnej konieczne jest określenie w studium jak należy interpretować jego ustalenia, aby nie naruszyć jego zasad.

9.1.1. Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy – nie należy traktować ich jako ścisłe przesądzenie faktycznych granic zainwestowania i użytkowania terenów; dokładne ustalenie granic terenów powinno być dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W studium przedstawiono zgeneralizowany, kierunkowy obraz rozwoju użytkowania każdego z terenów, dlatego dopuszcza się możliwość poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonych w studium terenów, co jest także związane z obligatoryjnym wymogiem opracowania rysunku studium na mapie topograficznej, a rysunku miejscowego planu na mapie zasadniczej. Dlatego przy ustalaniu w miejscowym planie zasięgu poszczególnych stref i terenów ustalonych na rysunku studium - dopuszcza się tak zwaną tolerancję, czyli możliwość ich poszerzenia lub zawężenia pod warunkiem zachowania określonych poniżej wymogów. Korekta zasięgu poszczególnych stref i terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, określonego w niniejszym studium, a w szczególności w oparciu o zasadę:

- kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium,
- integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej,
- konieczności realizacji inwestycji celu publicznego,
- nie rozpraszania zabudowy,
- tworzenia zwartych zespołów zabudowy,
- nienaruszalności zasobów kulturowych,
- nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.

9.1.2. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonej strefy urbanizacji, terenów rolnych i turystycznych oraz strefy przyrodniczo – leśnej lub zasięgu poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolami M1, M2 i Mx, MW, MU, U1, U2, UC, PU, PF, US1, US2 i US3, UT1, UT2, UT2a, UT2b, UT2x, UT3 i UT4, KP, KPx, ZC, ZU1, ZU2, ZU3, K, E i W oraz lasów ZL, terenów zieleni naturalnej Z, terenów wód powierzchniowych WS;

- o działki lub ich części bezpośrednio do nich przylegające (to jest posiadające wspólną granicę ewidencyjną). Poszerzenie to nie może być większe niż 15m (liczone od osi linii ustalonej na rysunku studium).
- 9.1.3. Zasady tolerancji nie można stosować do położenia ustalonych przepisami odrębnymi terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, terenów i obiektów wpisanych do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych.
  - 9.1.4. Dopuszcza się możliwość korygowania (uszczegółowienia) określonej na rysunku studium granicy strefy ochrony konserwatorskiej (w porozumieniu z służbami konserwatorskimi), która określi faktyczny jej zasięg.
  - 9.1.5. Obszary objęte ochroną przyrody, których położenie i zasięg został określony w niniejszym studium na podstawie przepisów odrębnych, np. granic Pienińskiego Parku Narodowego wraz z otuliną, Południowomałopolskiego Obszaru Krajobrazowego Chronionego, obszarów Natura 2000, rezerwatu „Modrzewie” wraz z otuliną, itp. - nie podlegają zmianom - w tym tzw. tolerancji.
  - 9.1.6. Nie podlegają również zmianom (tolerancji) ustalone w niniejszym dokumencie granice korytarza ekologicznego wyznaczonego w Planie Ochrony Pienińskiego Parku Narodowego oraz korytarza regionalnego wg. RDOŚ ujętego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego oraz określony zasięg 100 metrowego pasa otaczającego tereny Pienińskiego Parku Narodowego.
  - 9.1.7. Położenie i zasięg terenów osuwisk aktywnych ciągle, aktywnych okresowo i nieaktywnych oraz zasięg terenów zagrożonych ruchami masowymi, który został określony w studium na podstawie map SOPO (System Osłony Przeciwośuwiskowej) nie podlega zmianom - w tym tzw. tolerancji.
  - 9.1.8. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń niniejszego studium zawartych w części opisowej i graficznej - w sytuacji, gdy sporządzany miejscowy plan będzie zawierać dane aktualne na dzień jego sporządzenia (w tym wypadku inne niż zawarte w niniejszym studium), ale zgodne z danymi zawartymi w obowiązujących na dzień sporządzania planu dokumentach (np. w zaktualizowanym rejestrze lub ewidencji zabytków, Planie Ochrony PPN oraz w innych dokumentach). Zaktualizowane dane mogą dotyczyć nowych obszarów lub innego zasięgu terenów objętych ochroną zasobów środowiska przyrodniczego, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego lub powodujących ograniczenia w sposobie zagospodarowania.
  - 9.1.9. Przedstawione na rysunku studium przebiegi tras komunikacyjnych określają zasadę obsługi terenu. Szczegóły ich przebieg oraz ich zajętość terenową określi miejscowy plan. Warunkiem nie naruszania ustaleń studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Należy przez to rozumieć, że w opracowanym miejscowym planie istnieje możliwość realizacji nowych odcinków dróg publicznych nieustalonych na rysunku studium oraz dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu lub zaniechanie realizacji drogi ustalonej na rysunku studium - pod warunkiem utrzymania połączenia drogowego pomiędzy danymi terenami - to jest utrzymania określonej zasady obsługi terenów (tj. zapewnienia ustalonej dostępności komunikacyjnej tych terenów). Tereny tzw. „zwolnione” uzyskują funkcję ustaloną na terenach dotychczas sąsiadujących (poprzez „włączenie”).
  - 9.1.10. Przedstawione na rysunku studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń - są orientacyjne, niemniej obrazują zasadę obsługi terenu w media. Warunkiem nie naruszania ustaleń studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu i lokalizacji urządzeń z nimi związanych, co oznacza, że przebiegi i lokalizacje mogą być zmieniane, lecz nie mogą być sprzeczne z ustaloną w studium zasadą (podobnie jak zasada układu

- komunikacyjnego). Tereny tzw. „zwolnione” uzyskują, funkcję ustaloną na terenach dotychczas sąsiadujących (poprzez „włączenie”).
- 9.1.11. Przedstawiony na rysunku studium zasięg poszczególnych terenów np. terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowej - określa docelowy kierunek zagospodarowania, który będzie realizowany w dalekim horyzoncie czasowym np. do 2050r. Dlatego, należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji częściowego konsumowania ustaleń studium, pod warunkiem, że pozostanie pełna możliwość realizacji przeznaczenia, w sposób zgodny z ustalonym w studium dla nieskonsumowanej części.
- 9.1.12. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji, gdy przedstawione w studium strefy techniczne i kontrolowane od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych, zmian norm obowiązujących na dzień przyjęcia niniejszego dokumentu lub w związku ze zmianą ich przebiegu, zmianą lokalizacji urządzeń, w tym modernizacją na kablowe, podziemne lub ich likwidacją.
- 9.1.13. Przeznaczenie podstawowe, uzupełniające lub dopuszczalne określone w części tekstowej studium dla poszczególnych terenów, może zostać w opracowywanych planach stosowane wymiennie (np na terenach wyznaczonych w studium o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1 - w planie – na uzasadnionej potrzeby części można wydzielić teren, w którego funkcją podstawową będą np. usługi).
- 9.1.14. W przypadku, gdy wskaźniki określone w obowiązujących planach miejscowych są inne, niż wskazane w studium, dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach dopuszcza się ich utrzymanie na poziomie określonym w tych planach.
- 9.1.15. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w studium parametry i wskaźniki, mogą ustalić je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej gminy.
- 9.1.16. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji, gdy ustalone w studium graniczne parametry i wskaźniki urbanistyczne zostaną w planie miejscowym skorygowane o max. 20%, za wyjątkiem ustalonych maksymalnych wysokości zabudowy, które nie mogą być zmienione, przy czym dopuszcza się w planach miejscowych ustalenie tolerancji przy określaniu wysokości budynków do 1m w przypadku przebudowy dachu. Zastosowanie zawyżonych lub zaniżonych parametrów i wskaźników urbanistycznych musi być uzasadnione np. szczególnymi uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącego zainwestowania lub położenia, konfiguracją terenu, realizacją celu publicznego itp.
- 9.1.17. Uznaje się, że przywoływane w tekście ustaleń studium obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego to plany obowiązujące na dzień wejścia w życie niniejszego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- 9.1.18. Wyznaczone w niniejszym studium *obszary koncentracji usług* mają charakter orientacyjny, w opracowywanym planie ich granice winne zostać uszczegółowione, poszerzone, zmniejszone lub po rozeznaniu przeniesione w inne miejsce, ale w obszarze danej miejscowości.
- 9.1.19. Uznaje się, że na rysunku zatytułowanej *Kierunki...* kolor obrazuje podstawowy kierunek rozwoju poszczególnych terenów, oznaczenie literowe umieszczone na większych enklawach i obszarach jedynie uzupełnia to oznaczenie.

## 10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Dla utrzymania i rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej zaleca się ochronę gleb:

- o najwyższych wartościach bonitacji z udziałem klas III i IV poprzez nie wprowadzanie i ograniczenie rozwoju zabudowy i zainwestowania (zwłaszcza na zwartych kompleksach o dominującej III klasie, użytkowanych rolniczo),
  - poprzez dostosowanie, utrzymanie i rozwój odpowiedniego kierunku upraw,
  - ochronę gruntów rolnych stanowiących element tożsamości rolniczego krajobrazu, gruntów rolnych stanowiących elementy ekspozycji czynnej krajobrazu (stanowiące np. przedpola widokowe, otwarcia itp.) oraz stanowiących korytarze ekologiczne,
  - wprowadzanie możliwości użytkowania terenów rolnych w kierunku rekreacyjnym, turystycznym, związanym z tradycją rolniczą, np. zagospodarowania obszaru do tych celów, bez możliwości realizacji kubatury lub prowadzenia działalności w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej.
2. Dla realizowania celów związanych ze zwiększeniem efektywności wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszarze gminy niezbędne jest:
- zorganizowanie rynku rolnego,
  - szersze wprowadzanie nowych form gospodarowania jak agroturystyka, turystyka wiejska czy proekologiczny sposób produkcji (dotyczy szczególnie cennych obszarów przyrodniczo – krajobrazowych i jest związane z działaniami zachowawczymi),
  - opracowanie programu przeciwdziałania erozji gleb oraz rekultywację terenów zdegradowanych,
  - transformacja użytków rolnych,
  - prowadzenie konsekwentnej polityki rolnej dla stworzenia właściwych warunków ekonomicznych związanych z osiągnięciem opłacalności gospodarowania rolniczego,
  - wsparcie wysokiej jakości produkcji rolniczej wytwarzanej lokalnie i tradycyjnymi metodami, odpowiednio certyfikowanej miejscem pochodzenia i sposobem produkcji,
  - wsparcie zakładania sadów i winnic, zwiększania ich powierzchni z możliwością otwarcia dla ruchu turystycznego,
  - rozwijanie pszczelarstwa na obszarach wolnych od chemicznych środków ochrony.
3. Kierunkami działań dążącymi do racjonalnego wykorzystania gleb oraz zapewnienia im właściwej ochrony są:
- prowadzenie właściwej struktury zagospodarowania przestrzennego (zagospodarowywanie gruntów o niskiej przydatności rolniczej, zalesianie),
  - dostosowanie do naturalnego biologicznego potencjału gleb kierunków i intensywności produkcji,
  - ochrona oraz wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych spełniających rolę przeciwoerozyjną i wodochronną oraz zadarnionych pasów spływów wód powierzchniowych i zadrzewień na linii spływu wód,
  - kształtowanie struktury upraw przeciwdziałającej erozji i pogarszaniu się jakości gleb oraz przeciwdziałanie zakwaszaniu,
  - upowszechnienie zasad dobrej praktyki rolniczej,
  - zapobieganie zanieczyszczeniu gleb środkami ochrony roślin; przeciwdziałanie degradacji chemicznej poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
  - regulacja stosunków wodnych na gruntach nadmiernie wilgotnych lub nadmiernie suchych,
  - intensyfikacja działań dla propagowania zachęt i zasad dla rozwoju rolnictwa proekologicznego,
  - zrehabilitowanie gleb zdegradowanych w kierunku leśnym i rekreacyjno – wypoczynkowym,
  - właściwe kształtowanie ekosystemów rolnych z wykorzystaniem otaczających je systemów naturalnych i ich zdolności do autoregulacji.



4. Polityka przestrzenna w odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnictwa winna obejmować działania wspierające - poprzez lokalne instrumenty prawne (np. plany miejscowe, uchwały należące do kompetencji gminy) oraz sprzyjać podejmowanym inicjatywom gospodarczym lokalnego społeczeństwa. Za celowe należałoby uznać podjęcie prac nad inwestycją Scalenia gruntów które może stanowić narzędzie przebudowy struktury przestrzennej obszarów wiejskich.
5. Istniejące na terenie gminy obszary leśne wymuszają podjęcie zdecydowanych działań ochronnych istniejących zasobów w celu zachowania ich funkcji (przyrodniczej i gospodarczej) oraz działań zmierzających do zwiększenia lesistości gminy. Zasadniczym kierunkiem w ramach gospodarki leśnej jest ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne. W przypadku konieczności przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne zaleca się przyjmowanie rozwiązań w jak najmniejszym stopniu ingerujących w lasy i naruszających zwartość kompleksów.  
Zadania ekologiczne prowadzące do realizacji tego kierunku działania to:
  - opracowanie i wdrożenie planu zwiększenia lesistości,
  - prowadzenie zalesiania jako działań stabilizujących obszary zagrożone ruchami masowymi,
  - zalesianie leżących odłogiem oraz słabych bonitacyjnie użytków rolnych,
  - stworzenie systemu zachęcającego do zalesiania,
  - wprowadzenia takiej organizacji ruchu turystycznego i urzędzeń turystycznych w lasach, aby turystyka i rekreacja nie kolidowały w spełnianiu przez lasy funkcji ekologicznych i produkcyjnych.
6. W lasach, dla których obowiązują plany urządzenia lasu, uproszczone plany urządzenia lasu lub inwentaryzacje lasu, gospodarka powinna być prowadzona zgodnie ze wskazaniami gospodarczymi ww. dokumentów, przy szczególnym uwzględnieniu kategorii lasu oraz z zachowaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych.
7. Zaleca się zagospodarowanie lasów w kierunku rekreacyjnym w porozumieniu z ich zarządcami i przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, regulującymi zasady zagospodarowania terenów leśnych, np. budowę i rozwój szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i rowerowych, realizację miejsc odpoczynku i rekreacji oraz innych obiektów sprzyjających rozwojowi ruchu turystycznego.

## **11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### **11.1. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI**

Teren opracowania leży częściowo w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego (ISOK marzec 2020). Ponadto dla potoku Kluszkowianka, który nie został objęty mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego. - zgodnie z art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne - ważność zachowują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wskazane w opracowaniu pn. „ Studium określającego granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca”.

Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zostały oznaczone na rysunkach studium, w tym określono zasięg:

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

- obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony dla rzeki Kluszkowianka.

Wszelka działalność inwestycyjna w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - obowiązuje całkowity zakaz zabudowy i nie wyznacza się terenów budowlanych. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1% (raz na 100 lat); obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem terenów, które zostały zainwestowane i zabudowane na podstawie wydanych decyzji administracyjnych. Na w/w terenach wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia zalania, obecni użytkownicy oraz przyszli inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych związanych z inwestycjami lokalizowanymi na w/w obszarze. Niemniej na podstawie zdarzeń z lat ubiegłych, można ustalić iż, prawdopodobnym jest zagrożenie zalaniem terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie potoków, w czasie nawalnych deszczy, gdy wody ich gwałtownie wzbierają.

Środkami planistycznymi, problem zagrożeń powodziowych może zostać ograniczony poprzez:

- określenie na podstawie aktualnych danych zasięgu terenów zagrożonych zalaniem,
- wyłączenie lub znaczne ograniczenie możliwości zabudowy wskazanych terenów zagrożonych,
- konieczność sporządzania i aktualizacji baz danych dotyczących terenów zagrożonych i podawaniu do publicznej informacji ich lokalizacji.

Zabezpieczenie terenu środkami technicznymi (obwałowania, przepusty odpowiedniej wielkości w przebiegu dróg itp.), wiąże się z wykonaniem opracowań specjalistycznych przy udziale samorządów i instytucji państwowych odpowiedzialnych za ochronę przed powodzią oraz łączy się z odpowiednimi środkami finansowymi przy możliwości wykorzystania funduszy pomocowych.

Powyższe zagadnienia, dotyczące ochrony przed powodzią, zgodnie z obowiązującymi zakazami, nakazami, ograniczeniami i dopuszczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych winny być szczegółowo analizowane, a następnie wprowadzane do sporządzanych nowych edycji opracowań planistycznych.

Na etapie opracowania projektów miejscowych planów postuluje się wprowadzenie jednoznacznego zakazu realizacji nowych obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio przylegających do cieków zgodnie z przepisami odrębnymi w tym uchwałą nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## **11.2. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na terenie gminy Czorsztyn wyznaczono 293 osuwiska i 67 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Cały teren Gminy jest potencjalnie narażony na rozwinięcie się ruchów masowych. Najwięcej istniejących osuwisk jest wykształconych w obrębie nisz źródłowych i zboczy dolin. W północnej części Gminy, położonej w obrębie jednostki magurskiej, zinwentaryzowano 232 osuwiska. Ich rozwój wynika z dużego nachylenia stoków i układu warstw geologicznych: pakietów piaskowców grubo- i średnioławicowych z łupkami. Na obszarze Pienińskiego Pasa Skałkowego zidentyfikowano 61 osuwisk. Czynnikiem osuwisko twórczym jest w tym przypadku bardzo duże zróżnicowanie litologiczne (od bardzo odpornych na wietrzenie - radilolaryty, wapienie rogowcowe, po bardzo

podatne - flisze, margle globotruncanowe) oraz obecność dużej ilości nasunięć, uskoków i spękań. Czynnikiem, które zainicjowały powstanie i rozwój osuwisk mogły być wstrząsy sejsmiczne i opady atmosferyczne.

W rejonie zbiornika Czorsztyńskiego zidentyfikowano kilka osuwisk zwietrzelinowych, które utworzone zostały w utworach czwartorzędowych (lessy i żwiry). Geneza ich powstania związana jest z erozją zboczy potoków lub spływem materiału ziemnego na skutek nasiąknięcia gruntu wodami opadowymi lub roztopowymi. Procesy geodynamiczne w zbiorniku Czorsztyńskim mogą uruchamiać osuwiska na jego brzegach.

Stoki północnej część Gminy, leżące w obrębie Gorców są zalesione, co wpływa stabilizująco, pomimo znacznego nachylenia. Wycinka drzew zwiększyłaby prawdopodobieństwo wystąpienia ruchów osuwiskowych. Zjawisko takie należy uwzględniać, w świetle rozwoju nowej zabudowy, która wkracza w coraz wyższe położenia. Południowa część Gminy odznacza się mniejszym nachyleniem, ale brak jest na tym obszarze tak gęstej roślinności a ponadto występuje tam gęsta zabudowa. Czynnikiem inicjującym osuwiska może być działalność człowieka - tworzenie skarp, nasypów, podcinanie stoków. W obrębie gminy również można zidentyfikować osuwiska, które powstały w wyniku podcięcia stoku przez właściciela gruntu.

Tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych zostały oznaczone na rysunkach studium, w tym określono położenie:

- osuwisk aktywnych ciągle;
- osuwisk aktywnych okresowo;
- osuwisk nieaktywnych;
- terenów zagrożonych ruchami masowymi;
- tereny wąwozów i skarp

W gminie Czorsztyn wykartowano osuwiska zagrażające:

- infrastrukturze budowlanej,
- infrastrukturze drogowej,
- liniom przesyłowym,
- cmentarzom.

Rozwiązanie problemu środkami planistycznymi jest możliwe poprzez wyłączenie lub ograniczenie zabudowy na terenach, na których nawet potencjalne istnieje możliwość osuwania się ziemi.

Lokalizacja zabudowy w terenach wskazanych, jako tereny osuwisk - powinna być poprzedzona wykonaniem szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich. Należy pamiętać, że osuwiska uznawane za nieaktywne spowodowały już znaczące straty w województwie małopolskim. Zabudowa istniejąca, o ile nie zagraża to życiu i zdrowiu mieszkańców, powinna być poddana ocenie pod kątem potencjalnego ryzyka i możliwych do zastosowania środków zmniejszających to ryzyko (odwodnienie, odpowiednie kształtowanie skarp, zakaz dodatkowego obciążania skarp).

Niniejszy dokument nie wyznacza nowych terenów budowlanych na osuwiskach aktywnych ciągle i okresowo aktywnych, utrzymuje jedynie status terenów budowlanych jeżeli zostały one ustalone w obowiązujących dokumentach planistycznych.

W niniejszym dokumencie wprowadzono dodatkowe oznaczenie dla identyfikacji terenów budowlanych wyznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych a położonych w terenach osuwisk aktywnych ciągle lub aktywnych okresowo (Mx) w celu podkreślenia zagrożenia oraz konieczności dokonania specjalistycznych dokumentacji geologicznych świadczących o bezpieczeństwie realizacji zamierzeń budowlanych.

Korzystną formą przeciwdziałania osuwaniu się mas ziemnych jest zalesianie.

## **12. OBSZARY LUB OBIEKTY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Czorsztyn nie występują obszary ani obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy Czorsztyn nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## **14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, RAHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Ustawa o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek wskazania w dokumencie studium obszarów wymagających przekształceń, rahabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Naturalnym jest, iż zagospodarowanie w obszarze gminy podlega ciągłym zmianom, istniejąca zabudowa z biegiem lat jest modernizowana, rozbudowywana, ulega różnorodnym przekształceniom w zakresie funkcjonalnym, przestrzennym i wizualnym. Podstawową zasadą dla zapewnienia prawidłowego rozwoju struktury przestrzennej jest określenie ramowych zasad jej rozbudowy i przekształceń.

Dla zapewnienia harmonijnego rozwoju gminy, w niniejszym studium przyjęto generalną zasadę zagospodarowania i przekształceń poszczególnych obszarów, polegającą na ustaleniu docelowego modelu funkcjonalno-przestrzennego rozwoju gminy poprzez wyznaczenie w obszarze gminy czterech podstawowych stref prowadzenia polityki przestrzennej wykorzystujących istniejące zagospodarowanie odmienne dla poszczególnych stref oraz ich bogate i szczególne zasoby przyrodnicze i kulturowe, wyznaczono :

- Strefę I urbanizacji,
- Strefę II terenów rolnych i turystycznych,
- Strefę III przyrodniczo-leśną,
- Strefę IV parkową.

W obszarze gminy Czorsztyn realizacja nowej zabudowy odbywa się na zasadach i zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego w ukształtowanych i ustalonych do zabudowy obszarach podstawowymi kierunkami działań jest:

- rozwój, rozbudowa i modernizacja zabudowy, poprzez jej uzupełnienia, w tym poprawa jakości tworzonej architektury w kierunku ograniczenia jej bezstylowości degradującej historyczne otoczenie i krajobraz,
- rozwój i poprawa wyposażenia terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną,
- poprawa stanu technicznego dróg,
- tworzenie zorganizowanych form rozwoju zabudowy rekreacyjnej i usługowej, zapewniających właściwą ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

Niekiedy stan istniejącego zagospodarowania wymaga podjęcia dodatkowych działań w postaci rekultywacji, rewitalizacji lub w sytuacjach szczególnych remediacji.

### **14.1. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI**

Na podstawie - Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz Uchwały Nr XXI/186/2017 Rady Gminy Czorsztyn z dnia 30 stycznia 2017 r. Gmina podjęła działania w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Czorsztyn.



Następnie Uchwałą Nr XXII/197/2017 Rady Gminy Czorsztyn z dnia 29 marca 2017r. został przyjęty Gminny Program Rewitalizacji Gminy Czorsztyn na lata 2017 – 2022. Stanowi on wieloletni program działań w sferze społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej, środowiskowej zmierzający do wyprowadzenia wyznaczonych obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego oraz ustala warunki dla zrównoważonego rozwoju gminy.

**Za obszar zdegradowany na terenie Gminy Czorsztyn uznano teren sołectwa Sromowce Wyżne o powierzchni 948 ha, co stanowi 15,3% powierzchni gminy i jest zamieszkały przez ok. 1326 osób, tj. 17,4% ogółu mieszkańców gminy.**

W dokumencie GPR zostały określone podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne - takie bez których realizacja celów programu rewitalizacji nie byłaby możliwa i obszar rewitalizacji nie mógłby wyjść z sytuacji kryzysowej i obejmują one **ustalone i sprecyzowane działania, które zostały oznaczone kolejnymi numerami od 1 do 12 i są nim:**

- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 1.** Utworzenie strefy rekreacji, wypoczynku oraz aktywnego spędzania czasu dla mieszkańców i turystów
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 2.** Zajęcia edukacyjne dla dzieci i młodzieży w Izbie Regionalnej upowszechniające tradycję i kulturę regionu
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 3.** Sromowiecki Ośrodek Turystyczno-Rekreacyjny „Pienińska Przystań”
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 4.** Modernizacja i termomodernizacja Izby Regionalnej
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 5.** Termomodernizacja remizy OSP z wymianą instalacji c.o. i źródła ciepła na OZE
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 6.** Wymiana źródła ciepła w Szkole Podstawowej na OZE
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 7.** Przebudowa chodnika na ul. Ks. Kosibowicza wzdłuż ciągu strefy rekreacji
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 8.** Parking przy remizie OSP w centrum wsi
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 9.** Budowa chodnika i wyznaczenie miejsc postojowych przy strefie rekreacji i budynku wielofunkcyjnym
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 10.** Przebudowa miejsc parkingowych i drogi dojazdowej do Szkoły Podstawowej
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 11.** Modernizacja budynku UKS „Sptyw” Sromowce Wyżne
- **Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 12.** Zajęcia służące walce z wyłączeniem społecznym i poprawiające jakość życia mieszkańców

Ze względów zagospodarowania przestrzennego na szczególną uwagę zasługuje Przedsięwzięcie rewitalizacyjne nr 1. zakładające - Utworzenie strefy rekreacji, wypoczynku oraz aktywnego spędzania czasu dla mieszkańców i turystów. Obejmuje ono teren działek ewid. 933/24, 931/49, będących własnością Wspólnoty wsi Sromowce Wyżne. Przedmiotem planowanych działań jest utworzenie strefy rekreacji i wypoczynku oraz strefy aktywnego spędzania czasu dla mieszkańców i turystów, który stanowić będzie ogólnodostępną przestrzeń rekreacyjną do codziennego użytkowania, jak również na lokalne uroczystości i okolicznościowe imprezy plenerowe oraz wydarzenia artystyczne. Obok funkcji wypoczynkowej istotna jest też funkcja przyrodnicza tego terenu.

Rewitalizacja jest istotnym elementem całościowej wizji rozwoju Gminy Czorsztyn, gdyż cele, kierunki działań i przedsięwzięcia rewitalizacyjne określone w ramach GPR

nawiązują do celów strategicznych gminy i wpisują się w Strategię Rozwoju Gminy Czorsztyn na lata 2016-2022.

Przedsięwzięcia rewitalizacyjne ujęte w Programie Rewitalizacji Gminy Czorsztyn nawiązują do zadań zawartych w Strategii Rozwoju Gminy Czorsztyn na lata 2016-2022 – do zadań znajdujących się w różnych obszarach realizacji tj. GOSPODARKA (Rozwój małej i średniej przedsiębiorczości mający wpływ na rozwój gospodarki w gminie), PRZESTRZEŃ (Optymalne wykorzystanie położenia gminy oraz tworzenie warunków do aktywizacji gospodarczej), SPOŁECZNOŚĆ (Rozwój infrastruktury kulturalnej w gminie oraz wspieranie inicjatyw aktywizujących lokalną społeczność w kierunku likwidacji bezrobocia i jego skutków), EKOLOGIA (Rozwój infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczalni ścieków, wodociągów oraz termomodernizacji budynków użyteczności publicznej gminy i montażu instalacji OZE, jak również podnoszenie jakości terenów zielonych), INFRASTRUKTURA (Rozwój drogownictwa oraz rewitalizacja wsi Sromowce Wyżne).

Gminny Program Rewitalizacji Gminy Czorsztyn wykazuje się spójnością z celami i głównymi kierunkami działań strategicznych wpisanych do Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Gminy Czorsztyn na lata 2015-2020. W ramach Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych wyznaczone zostały trzy cele strategiczne, z czego Gminny Program Rewitalizacji wpisuje się w działania, związane z: zintegrowanym systemem pomocy społecznej oraz w tworzeniem warunków sprzyjających umacnianiu rodziny.

Gminny Program Rewitalizacji Gminy Czorsztyn wykazuje się spójnością z zadaniami zawartymi także w Planie Odnowy Miejscowości Sromowce Wyżne, w którym planowane projekty i zadania inwestycyjne na lata 2016 – 2022 dotyczą zarówno infrastruktury społecznej jak i technicznej.

#### **14.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI**

Zgodnie z przyjętym przez Gminę „Programem Ochrony Środowiska Gminy Czorsztyn” w jej obszarze winno nastąpić zwiększenie skali rekultywacji gleb zdegradowanych i zdewastowanych w celu przywrócenia im funkcji przyrodniczej, rekreacyjnej lub rolniczej, ponadto w tym dokumencie wskazano konieczność zamknięcia wszystkich składowisk, które nie spełniają standardów oraz ich rekultywację.

Działania rekultywacyjne są na terenie gminy sukcesywnie prowadzone, podobnie jak likwidacja nielicznych i niewielkich „dzikich” wysypisk śmieci, których miejsca są przywracane do naturalnego stanu.

#### **14.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI**

W obszarze gminy Czorsztyn nie występują tereny wymagające remediacji w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

### **15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy Czorsztyn nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.