UCHWAŁA NR L/554/2023
RADY GMINY ZAWOJA

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 977 ze zm. poz. 1506 i poz. 1597) oraz art. 64 i art. 67 ust. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688), Rada Gminy Zawoja stwierdza, iż ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/179/2012 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 czerwca 2012r., ze zmianami i na wniosek Wójta Gminy Zawoja uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja, przyjętego uchwałą Nr X/84/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 5694 z 30 lipca 2019r.) z późniejszymi zmianami; zwaną w skrócie „zmiana planu".

2. Zmiana planu dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w uchwale Nr XLII/480/2023 Rady Gminy Zawoja z dnia 26 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst zmiany planu, który zawiera:

1) przepisy ogólne określone w rozdziale 1 uchwały;
2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze zmiany planu określone w rozdziale 2 uchwały;
3) przeznaczenie terenów, określone w rozdziale 3 uchwały;
4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale 4 uchwały;
5) przepisy końcowe określone w rozdziale 5 uchwały.

2. Częściami uchwały są:

1) część graficzna zmiany planu obejmująca rysunek w skali 1:2000 określający granice zmiany planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów wraz wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
2) załącznik nr 2 zawierający dane przestrzenne.

3. Do niniejszej uchwały nie dołączono załącznika w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały złożone uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu oraz nie dołączono rozstrzygnięcia określającego sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, gdyż w niniejszej zmianie planu nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Zawoja, chyba że z tekstu zmiany planu wynika inaczej;
2) **tekście zmiany planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 niniejszej Uchwały;

4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego zmianą planu, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;

6) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunkach zmiany planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony zmianą planu jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe a którego ustalenie nie jest w planie obligatoryjne; powierzchnia terenu na którym będzie realizowane przeznaczenie uzupełniające, winna być mniejsza niż 40% powierzchni przeznaczenia podstawowego działki budowlanej, chyba że z tekstu zmiany planu wynika inaczej;

9) **przynależnym zagospodarowaniu** - należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu, które wspomaga, dopełnia i wzbogaca przeznaczenia podstawowe i uzupełniające, umożliwiając ich prawidłową obsługę i funkcjonowanie;

10) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i opisaną w tekście zmiany planu, określającą maksymalne zbliżenie części podziemnych i nadziemnych budynku do linii rozgraniczającej terenu; dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy: schodów, ganków, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, detali architektonicznych oraz pochylni mogących służyć osobom ze szczególnymi potrzebami; przy czym elementy te nie mogą być wysunięte ze ściany budynku o więcej niż 1,2 m;

12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

13) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;

14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;

15) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07;

16) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;

17) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07;

18) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;

19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

   a) **wysokość budynku** w rozumieniu przepisów odrębnych**,**

   b) **wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami -** mierzoną od najniżej położonej naziemnej części obiektu do jego części najwyższej;

20) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12º;

21) **zabudowie jednorodzinnej** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;

22) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę definiowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku zmiany planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu oraz na rysunku zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Określone w § 2 ust.1 pkt. 3 przeznaczenia terenu obejmują:

1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu § 3 pkt. 7;

2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu § 3 pkt. 8.

5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, przeznaczeniu uzupełniającym oraz przynależnym zagospodarowaniu.

6. Elementy stanowiące ustalenia zmiany planu oznaczone na rysunku zmiany planu:

1) **granica obszaru objętego zmianą planu** - stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, biegnącą po obrzeżu zmiany planu;

2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

4) symbole i nazwy terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:

a) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

b) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

7. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku zmiany planu:

1) osuwisko nieaktywne;

2) granica LZWP 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra);

3) zespół przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Skawicy;

4) obszar aglomeracji Makowsko-Zawojskiej.

5) Elementy informacyjne nie stanowiące ustaleń niniejszej zmiany planu oznaczone na rysunku zmiany planu:

1) ustalenia zmiany mpzp obowiązujące poza obszarem objętym zmianą planu (wybrane elementy).

Rozdział 2.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE ZMIANY PLANU

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenów objętych zmianą planu nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. W obszarze objętym zmianą planu zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

3. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej, przez które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.

4. Wszystkie cieki, w tym niewydzielone na rysunku zmiany planu, podlegają ochronie. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Ustala się konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków, w tym przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową.

5. Na terenie **osuwiska nieaktywnego**, wskazanego na rysunku zmiany planu, ustala się możliwość budowy nowych obiektów z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu. Użytkownicy oraz inwestorzy, winni ze świadomością podjąć działania zmierzające do zabezpieczenia posadowienia budowanych budynków polegających na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich obecnego i zamierzonego użytkowania. Zakazuje się wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2 m mogących spowodować podcięcie stoku; dopuszcza się większą wysokość ściany na fragmentach wykopu w przypadku budowy dróg oraz zabezpieczeń osuwania się mas ziemnych.

6. Obszar objęty zmianą planu w części położony jest w **granicy Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (LZWP) 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)**. Wszelka działalność w obszarach objętym LZWP musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

7. Obszar objęty zmianą planu zgodnie z Uchwałą Nr XI/96/2015 Rady Gminy Zawoja z dnia 1 października 2015r. zmienioną Uchwałą Nr XXXVI/343/2017 Rady Gminy Zawoja z dnia 29 czerwca 2017r. w całości znajduje się w **zespole przyrodniczo – krajobrazowym Dolina Skawicy.** Wszelka działalność w obszarze objętym zespołem przyrodniczo - krajobrazowym musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

8. Obszar objęty zmianą planu w całości położony jest w **aglomeracji Makowsko - Zawojskiej** zgodnie z Uchwałą Nr XXIV.224.2020 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 16 grudnia 2020r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Makowsko – Zawojskiej.

9. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

1) Zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
2) Zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

10. Ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

11. W obszarze zmiany planu zabrania się prowadzenia działalności usługowej, która dla terenów sąsiadujących wywołuje lub może wywoływać uciążliwości dla otoczenia, to jest takich, które mogą spowodować przekraczanie standardów jakości ustalonych dla środowiska, a zwłaszcza w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych.

12. W zakresie ochrony przed hałasem należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu: w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: 1MN-U i 2MN-U, jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;

13. W przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie realizacja ustaleń zmiany planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo.

2. Ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości ustalonej na rysunku zmiany planu. Lokalizacja zabudowy od granicy lasu (w tym położonego poza terenem opracowania) winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **MN-U**:

1) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych (postojowych) dla samochodów, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części – według poniższych wskaźników:

   a) budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej: 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

   b) hotele: 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub 1 apartament,

   c) pensjonaty, domy wypoczynkowe: 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

   d) budynki kultury: 5 miejsc postojowych na 100 widzów (miejsc siedzących),

   e) budynki opieki zdrowotnej: 5 miejsc postojowych na 100 łóżek,

   f) budynki handlu : 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. sprzedaży,

   g) budynki gastronomii: 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,

   h) budynki innych usług: 5 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

   i) budynki biur: 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

   j) obiekty sportowe - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników (jednocześnie);

2) w obrębie działki o funkcji usługowej ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca parkingowego (postojowego) przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc parkingowych (postojowych); miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynku;

5. Ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U wynosi:

1) dla zabudowy jednorodzinnej wynosi: 700m^2;

2) dla zabudowy usługowej wynosi: 1000m^2;

3) dopuszcza się możliwość obniżenia do 15% ustalonych w pkt 1 i 2 wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w sytuacjach gdy wielkość działki (działek), z której następuje wydzielenie uniemożliwia utrzymanie ustalonych parametrów.

6. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

7. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej zmianie planu, dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek. Nie dopuszcza się czasowego wykorzystywania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub ustalona w zmianie planu.

8. Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, w tym zwłaszcza terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej oraz pieszo – rowerowej, wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami - w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, a także na niewydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i ścieżkach pieszo - rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób ze szczególnymi potrzebami i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

9. Realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:

1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;

2) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również związanych z gospodarką wodną oraz ochroną gruntów rolnych i leśnych;

3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.

§ 7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W niniejszej zmianie planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; ale w sytuacji podjęcia działań w tym zakresie ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w terenach budowlanych:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: dla zabudowy jednorodzinnej: 700m^2, dla zabudowy usługowej: 1000m^2; a minimalna szerokość frontu działki wynosi: 18m;

2) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi zapewniającej do niej dojazd winien być zawarty w przedziale pomiędzy 60^o a 90^o;

3) ustalone w pkt. 1 i 2 parametry nie dotyczą działań prowadzonych w celu poprawy dostępności komunikacyjnej terenów, które można wyznaczyć odpowiednio do potrzeb.

Rozdział 3.
PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 8. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną lub usługi.

2. W terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wyklucza się możliwość realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, place manewrowe, parkingi, urządzenia sportowo-rekreacyjne, sieci i urządzenia oraz obiekty infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną.

4. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 14 m o dachu stromym, dopuszcza się aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku o dachu płaskim – 7 m,

b) dla budynków usługowych: 14 m o dachu stromym, 7 m o dachu płaskim,

c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: o dachu stromym 7 m, o dachu płaskim 4 m,

d) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 10,5 m;

5) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35º do 50º,

b) dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35º do 50º, dla budynków o rozpiętości powyżej 15m, dopuszcza się możliwość realizacji dachów o nachyleniu połaci głównych od 20º; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m^2 powierzchni zabudowy,

c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 25º do 50º; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m^2 powierzchni zabudowy,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,

e) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy, parkingi lub tereny biologiczne czynne;

6) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertykalne ogrody).

§ 9. 1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony symbolem **1KR** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną, stanowiący fragment projektowanego systemu układu komunikacyjnego.

2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – 6 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3. Jako przynależne zagospodarowanie w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej ustala się: ciągi piesze, ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacji, zieleń.

Rozdział 4.
ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10. 1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze objętym zmianą planu:

1) należy zachować zasady uzbrojenia obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej Gminy Zawoja, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego poszczególnych inwestycji;

2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty zmianą planu, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;

3) dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących sieci wodociągowych i źródeł ich zasilania;

2) możliwość wyposażenia terenów objętych zmianą planu w wodę poprzez rozbudowę z istniejących sieci wodociągowych lokalnych lub z własnych ujęć (studni).

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i ścieków opadowych lub roztopowych ustala się:

1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń kanalizacji oraz konieczność realizacji zbiorczego systemu odprowadzania ścieków w obszarze aglomeracji Makowsko – Zawojskiej;

2) zasadę, iż w obszarze aglomeracji Makowsko – Zawojskiej odprowadzanie ścieków sanitarnych winno być realizowane zgodnie i na zasadach określonych w Uchwale Nr XXIV.224.2020 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 16 grudnia 2020r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Makowsko – Zawojskiej;

3) dla nowo realizowanej zabudowy odprowadzenie ścieków sanitarnych winno nastąpić do sieci gminnego zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, zakończonej wysokosprawną oczyszczalnią ścieków, a na okres przejściowy tj do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji lub na obszarach, gdzie gmina nie przewiduje budowy systemów kanalizacji sanitarnej ustala się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (stosownie do przepisów odrębnych) lub realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków przystosowanych do istniejących warunków gruntowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo do istniejących rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla każdej powierzchni szczelnej (przekraczającej 0,1ha) terenów dróg, dojazdów niewydzielonych, placów, zatok postojowych i utwardzonych parkingów - obowiązuje konieczność realizacji kanalizacji opadowej zakończonej urządzeniami oczyszczającymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych na terenie użytkowanej posesji, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz mieszkańców gminy wymaga budowy sieci gazowej w oparciu o gazociągi położony poza granicami terenu gminy;

2) wzdłuż projektowanych sieci i urządzeń systemu gazowniczego przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zabezpieczyć strefy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło do celów ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie realizowane w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

2) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego w źródłach ciepła należy wykorzystywać niskoemisyjne nośniki energii i wysokosprawne urządzenia grzewcze lub stosować technologie i urządzenia zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) Utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń;

2) rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń dla zaspokojenia aktualnych potrzeb na energię;

3) wzdłuż istniejących i projektowanych urządzeń i linii elektroenergetycznych nakazuje się zachowanie odpowiednich pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej ustala się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) w wysokości 25%.

§ 11. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach objętych zmianą planu tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja, przyjętego uchwałą Nr X/84/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 5694 z 30 lipca 2019r.), z późniejszymi zmianami.

§ 12. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawoja.

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

Wiceprzewodniczący
ds.Budżetu i Rozwoju

dr inż. Sławomir Kudzia

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY ZAWOJA DLA OBSZARU WSI ZAWOJA

RYSUNEK ZMIANY PLANU

SKALA 1:2000

0 50 100

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr L/554/2023
Rady Gminy Zawoja z dnia 23 listopada 2023r.

LEGENDA

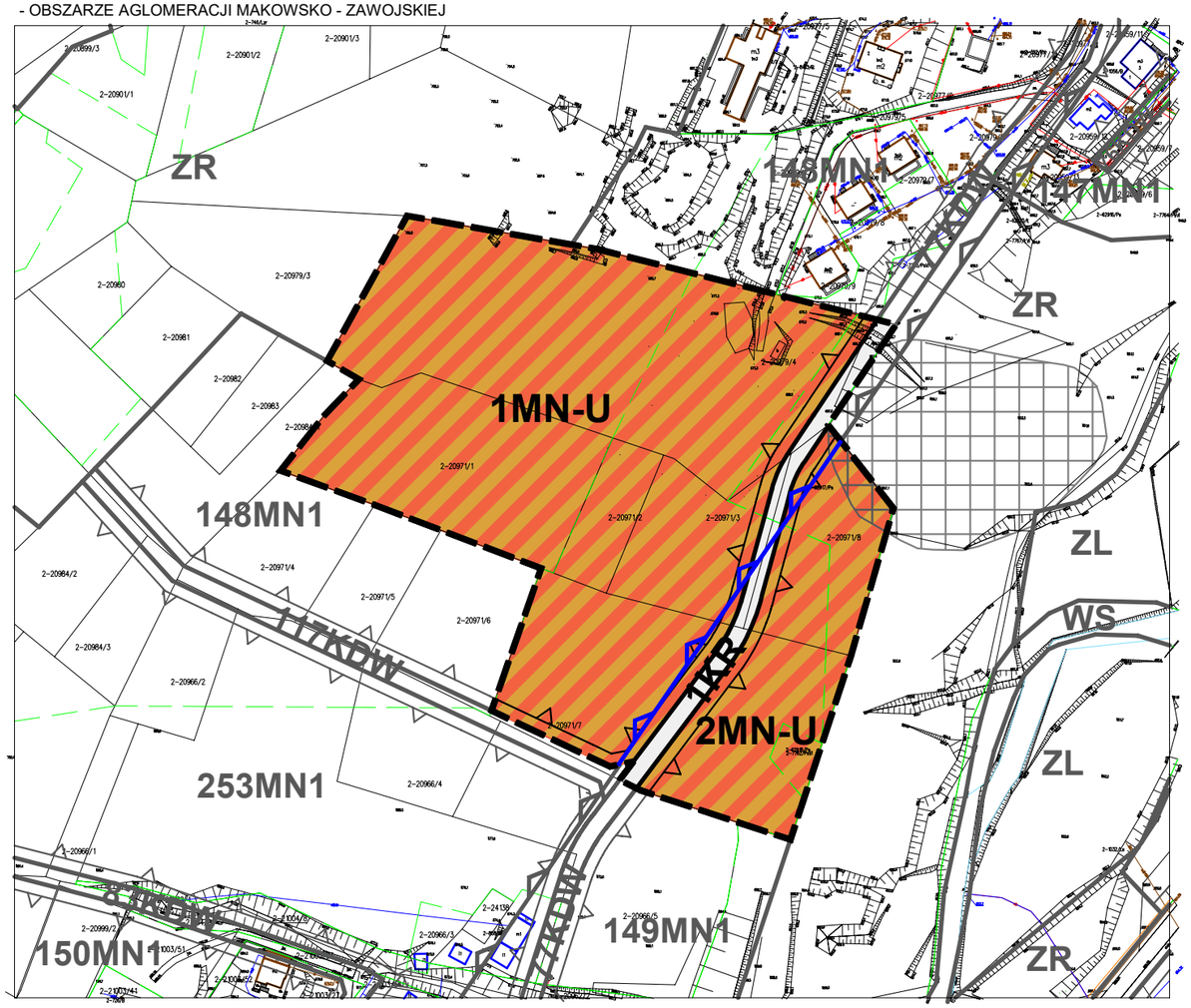
ELEMENTY STANOWIĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU POKRYWAJĄCA SIĘ Z LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY OKREŚLONE PRZEPISAMI I DECYZJAMI ODRĘBNYMI

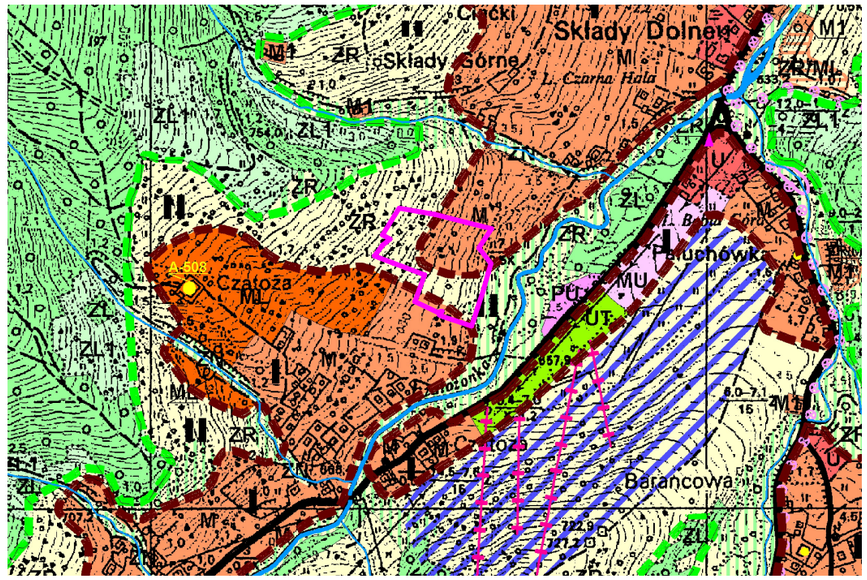
- OSUWISKO NIEAKTYWNE
- GRANICA LZWP 445 - ZBIORNIKA WARSTW MAGURA (BABIA GÓRA)

OBSZAR ZMIANY PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W:
- ZESPOLE PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWYM DOLINA SKAWICY
- OBSZARZE AGLOMERACJI MAKOWSKO - ZAWOJSKIEJ



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWOJA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA

- I - STREFA URBANIZACJI
  - GRANICA STREFY URBANIZACJI
- II - STREFA TERENÓW ROLNYCH I OTWARTYCH

TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA DO UTRZYMANIA, KONTYNUACJI I ROZWOJU

- M — TERENY ZABUDOWY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZR — TERENY UPRAW POLOWYCH, ŁĄK I ZIELENI NIE URZĄDZONEJ
- TERENY ZIELENI ŁĘGOWEJ OBUDOWY BIOLOGICZNEJ CIEKÓW

USTALENIA ZMIANY MPZP OBOWIĄZUJĄCE POZA OBSZAREM OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU (WYBRANE ELEMENTY)

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN1 — TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- ZR — TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZL — TERENY LASÓW
- ZL — TERENY LASÓW
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - DROGI WEWNĘTRZNE
- GRANICA LZWP 445 - ZBIORNIKA WARSTW MAGURA (BABIA GÓRA)
- OSUWISKO NIEAKTYWNE

OBSZAR W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W:
- GRANICY ZESPOŁU PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWEGO DOLINA SKAWICY

N

Źródło pochodzenia mapy: mapa zasadnicza
Licencja: nr WG.6621.1.2124.2023_1215_N
z dnia 06.04.2023r. wydana przez Powiat Suski

układ współrzędnych:
PL-2000 strefa 7 (21)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/554/2023

Rady Gminy Zawoja

z dnia 23 listopada 2023 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę