DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 4 września 2026 r.

Poz. 4986

Podpisany przez:
Rafał Wawrzynek
Data: 04.09.2026 14:01:04

UCHWAŁA NR XXIX/360/2026*
RADY GMINY ZAWOJA

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVII/217/2025 Rady Gminy Zawoja z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica, po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami 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, Rada Gminy Zawoja uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica, przyjętego uchwałą Nr X/85/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 5695 z dnia 30 lipca 2019 r.), z późn. zm., zwaną dalej „planem”.

2. Granice planu przebiegają zgodnie z załącznikami od nr 1 do nr 8 uchwały.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz

w części graficznej planu, którą stanowią rysunki planu w skali 1:1000, będące załącznikami od nr 1 do nr 8 do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, niebędącymi ustaleniami planu, są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie

z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 9;

2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 10.

§ 3. Celem planu jest stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w zmianie Studium.

---

* Narzędzie umożliwiające wyświetlenie oraz weryfikację danych przestrzennych (w formacie XML lub GML), stanowiących załącznik do niniejszej pozycji, jest dostępne w zakładce „Informacje” na stronie internetowej publikatora.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

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

2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu" w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U.

z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia terenu (wyznaczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia przeznaczenie terenu w sposób ustalony planem;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;

6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U.

z 2026 r. poz. 538 ze zm.);

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);

8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);

9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U.

z 2026 r. poz. 538 ze zm.);

10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „intensywność zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);

11) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);

12) **powierzchni kondygnacji** – należy przez to rozumieć „powierzchnię kondygnacji"

w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);

13) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć „kondygnację nadziemną" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);

14) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy"

w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);

15) **błękitno - zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą

w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody jak np. ogrody deszczowe;

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

17) **dojazdach niewyznaczonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy niewyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego

i uzupełniającego;

18) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. place, skwery, drogi;

19) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski lub część dachu płaskiego urządzonego jako teren biologicznie czynny;

20) **handlu wielkopowierzchniowym**– należy przez to rozumieć „handel wielkopowierzchniowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:

1) zał. nr 1 do uchwały:

a) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach

i warunkach zagospodarowania:

- **1MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- **1RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zał. nr 2 do uchwały:

a) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) oznaczenie identyfikacyjne terenu o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach

i warunkach zagospodarowania:

- **2MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) zał. nr 3 do uchwały:

a) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonych przeznaczeniach oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:

- **3MNW – 4 MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- **2RN – 3RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) zał. nr 4 do uchwały:
   a) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonych przeznaczeniach oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
      - **5MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - **1KDD** – teren drogi dojazdowej;
5) zał. nr 5 do uchwały:
   a) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonych przeznaczeniach oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
      - **1MNW – U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
      - **2KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
6) zał. nr 6 do uchwały:
   a) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) oznaczenie identyfikacyjne terenu o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
      - **6MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
7) zał. nr 7 do uchwały:
   a) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonych przeznaczeniach oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
      - **7MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - **1KDL** – teren drogi lokalnej;
8) zał. nr 8 do uchwały:
   a) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonych przeznaczeniach oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
      - **2KDL** - teren drogi lokalnej,
      - **2KDD** - teren drogi dojazdowej,

- **1WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

- **1ZN – 2ZN** - teren zieleni naturalnej,

d) strefa z zakazem zabudowy w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

1) zał. nr 3 do uchwały: osuwisko nieaktywne;

2) zał. nr 6 do uchwały:

a) osuwisko nieaktywne,

b) tereny zagrożone ruchami masowymi;

3) zał. nr 8 do uchwały:

a) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 10%,

c) granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej na potoku Skawica,

d) pas izolujący tereny cmentarza od innych terenów o zasięgu 150 m.

3. Element informacyjny planu oznaczony na rysunku planu, stanowiącym zał. nr 8 do uchwały, niestanowiący ustaleń planu: zasięg zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %.

4. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu:

1) zał. nr 1 do uchwały:

a) zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy,

b) Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra);

2) zał. nr 2 do uchwały:

a) zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy,

b) Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra),

c) terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej na potoku Skawica;

3) zał. nr 3 do uchwały:

a) zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy,

b) Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra);

4) zał. nr 4 do uchwały:

a) Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy,

b) Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra),

c) terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej na potoku Skawica;

5) zał. nr 5 do uchwały:

a) Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy,

b) Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra),

c) terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej na potoku Skawica;

6) zał. nr 6 do uchwały:

a) Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy,

b) Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra);

7) zał. nr 7 do uchwały:

a) Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy,

b) Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra);

8) zał. nr 8 do uchwały:

a) Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy,

b) Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra).

Rozdział 2.
Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się **zasady zagospodarowania terenów:**

1) w ramach wydzielonego terenu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania ustala się prowadzenie robót budowlanych oraz realizację obiektów lub urządzeń budowlanych wskazanych w ustaleniach planu oraz przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników;

2) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego;

3) nakaz uwzględnienia wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem;

4) realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów

i obiektów – nie mogą naruszać:

a) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących,

b) 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,

c) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,

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

2. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) nakaz:

a) uwzględnienia ukształtowania i położenia terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo, przy kształtowaniu formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowania na działce wraz

z innymi elementami zagospodarowania,

b) wykonania elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych,

w tym również elementów oświetlenia budynków, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenie dla ptaków,

c) uwzględnienia przepisów odrębnych przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie granicy lasu

(w tym położonego poza terenem opracowania),

d) uwzględniania wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy przy lokalizacji oraz rozbudowie budynków; w przypadku niewyznaczenia takiej linii obowiązują przepisy odrębne;

2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, takich jak: „siding”

z tworzyw sztucznych, blacha falista i trapezowa oraz poliwęglany;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację nowych budynków na działkach budowlanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację dojazdów niewyznaczonych,

c) przebudowę, remont i odbudowę istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, niezależnie od ustaleń planu,

d) kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

e) stosowanie nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny na dachach i na tarasach,

f) lokalizację mostów, kładek, przepraw pieszych, wiat, obiektów małej architektury w terenie oznaczonym symbolem 1ZN, na zał. nr 8 do uchwały,

g) utrzymanie oraz odbudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków z zastrzeżeniem zachowania parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dla tego rodzaju zabudowy oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Ustala się **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) nakaz:

a) przestrzegania zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) zachowania zasady, aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

c) maksymalnej ochrony zieleni wysokiej przy zagospodarowaniu terenów w sposób ustalony planem poprzez zachowanie i wkomponowanie cennych drzew w teren inwestycji, o ile nie uniemożliwia to realizacji inwestycji zgodnej z planem,

d) wykonania elewacji budynków usługowych, z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, w tym również elementów oświetlenia budynków, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenie dla ptaków, np. stosowanie szyb z filtrami UV, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia,

e) uwzględnienia potrzeb ochrony ptaków przy wycince drzew i krzewów lub zabiegach pielęgnacyjno-sanitarnych,

f) uwzględnienia przy realizacji zagospodarowania terenów, siedlisk chronionych gatunków zwierząt i roślin, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) korzystania z zasobów wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) ochrony rowów odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) ochrony istniejącej obudowy biologicznej cieków wodnych i zbiorników wodnych,

j) ochrony wód Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra) poprzez zabezpieczenie przed niekontrolowanym wyciekiem substancji szkodliwych dla środowiska z obiektów i urządzeń;

2) zakaz:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego,

b) wprowadzania zmian ukształtowania terenu oraz nasypywania gruntu na terenach osuwisk

i terenach zagrożonych występowaniem osuwisk, z wyjątkiem przypadków dotyczących prac ziemnych związanych z inwestycjami, na których realizację zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano zgłoszenia lub uzyskano decyzję administracyjną,

c) wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu z wyjątkiem prac związanych

z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie niezbędnym dla właściwego usytuowania obiektów budowlanych, realizacji układu komunikacyjnego oraz obsługi komunikacyjnej oraz z wyjątkiem działań realizowanych przez uprawnione podmioty w zakresie gospodarki wodnej,

d) zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich,

e) lokalizacji obiektów budowlanych w granicach cieków naturalnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej, mostów i połączeń komunikacyjnych zapewniających ciągłość w systemie komunikacyjnym obszaru oraz budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,

f) lokalizacji funkcji usługowej, kolidującej z przeznaczeniem terenów MNW, MNW-U, której funkcjonowanie generuje hałas, spaliny, intensywny ruch i zanieczyszczenia,

g) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu;

3) dopuszcza się:

a) zastosowanie indywidualnych rozwiązań systemów grzewczych; zaleca się stosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii, o mocy do 100kW (energia słoneczna, geotermalna);

b) realizację infrastruktury związanej z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, sprzyjającej retencji krajobrazowej jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, stawy retencyjne,

c) w zakresie rowów: odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) przebudowę, zarurowanie, likwidację oraz możliwość wyłączenia rowów melioracyjnych

z ewidencji urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,

e) dopuszcza się realizację błękitno - zielonej infrastruktury;

4) na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny, wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu; dla faktycznie zagospodarowanych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:

a) tereny, których przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (MNW) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) tereny, których przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi (MNW-U) jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;

5) plan, w zakresie terenów na zał. nr 3 i nr 6 oraz na części terenu wg zał. nr 8, znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej na potoku Skawica,

w zakresie której obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenów ustalone Rozporządzeniem nr 5/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 20 września 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 0+600 potoku Skawica na potrzeby Fabryki Osłonek Białkowych FABIOS S.A. w miejscowości Białka, gmina Maków Podhalański, powiat Sucha Beskidzka.

4. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się nakaz kształtowania różnych form zieleni, szczególnie poprzez jej wkomponowanie w projekcie zagospodarowania terenu, podczas realizacji zagospodarowania terenów.

5. W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się nakaz:

1) wyposażenia w urządzenia codziennej rekreacji i odpoczynku, z zachowaniem jednolitej kolorystyki skomponowanej z istniejącą lub projektowaną zielenią i otoczeniem;

2) wyposażenia w zieleń urządzoną i oświetlenie;

3) stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

1) w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanych na mapach zagrożenia powodziowego obejmujących obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % oraz obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %, o zasięgu określonym na zał. nr 8 do uchwały, obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;

2) w granicach strefy z zakazem zabudowy w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

o zasięgu określonym na zał. nr 8 do uchwały, obejmującej obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), gdzie głębokości zalewu wodą Q1% przekraczają wartość 0,5 m ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem mostów, kładek, przepraw pieszych;

3) w terenie oznaczonym symbolem 1ZN, położonym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, ale poza obszarem, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz poza obszarem, gdzie głębokości zalewu wodą Q1% przekraczają wartość 0,5 m, dopuszcza się realizację mostów, kładek, przepraw pieszych, wiat, obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem;

4) obszar objęty planem położony jest w rejonie, gdzie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz osuwiska nieaktywne, zarejestrowane w ramach projektu „System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO", wykazane w kartach rejestracyjnych oraz na mapie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w pkt. 3;

5) na rysunku planu, na zał. nr 3 i nr 6, wskazuje się osuwiska nieaktywne, stanowiące tereny

o skomplikowanych warunkach gruntowych oraz tereny zagrożone ruchami masowymi na rysunku planu, na zał. nr 6, w granicach których dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych oraz budowę i rozbudowę dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, ze szczególnym rozpoznaniem czy planowana inwestycja nie naruszy równowagi gruntu i nie spowoduje uaktywnienia się osuwiska, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) na terenie osuwisk nieaktywnych oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi 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;

7) na rysunku planu, na zał. nr 8, wskazuje się pas izolujący tereny cmentarza od innych terenów

o zasięgu 150 m, w granicach którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

8) plan zlokalizowany jest w obszarze objętym formą ochrony przyrody podlegającą ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody tj. w zespole przyrodniczo – krajobrazowym Dolina Skawicy, dla którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XI/96/2015 Rady Gminy Zawoja

z dnia 1 października 2015 r. zmienioną Uchwałą Nr XXXVI/343/2017 Rady Gminy Zawoja z dnia 29 czerwca 2017 r.;

9) plan zlokalizowany jest w granicy Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra).

7. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) ustala się szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

a) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek: 700 m²,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60º a 120º,

c) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 18 m,

d) ustalone parametry w lit. a - c nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod obiekty

i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

8. Ustala się, iż **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej**:

1) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej: 700 m^2;

2) dla zabudowy usługowej: 1000 m^2;

3) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 800 m^2;

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

9. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) układ podstawowy stanowią drogi powiatowe i gminne, zlokalizowane poza granicami planu;

2) układ uzupełniający stanowią:

a) istniejące i projektowane drogi gminne klasy lokalnej o przekroju 1x2, zlokalizowane poza granicami planu,

b) istniejące i projektowane drogi gminne klasy dojazdowej, o przekroju 1x2, zlokalizowane poza granicami planu,

c) zgodnie z zał. nr 7 i 8, drogi gminne klasy lokalnej 1KDL-2KDL, o przekroju 1x2,

d) zgodnie z zał. nr 4 i 8, drogi gminne klasy dojazdowej 1KDD – 2KDD, o przekroju 1x2,

e) zgodnie z zał. nr 3 i 5, istniejące i projektowane drogi wewnętrzne 1KR - 2KR,

f) dojazdy niewydzielone;

3) minimalną liczbę miejsc do parkowania w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy letniskowej lub rekreacji: min. 1 miejsce parkingowe (postojowe) na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe (postojowe) na 30m^2 usługowej powierzchni użytkowej,

c) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej: min. 1 miejsce parkingowe (postojowe) na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce parkingowe (postojowe) na 30m^2 usługowej powierzchni użytkowej,

d) dla zabudowy zagrodowej: min. 2 miejsca parkingowych (postojowych) na jeden lokal mieszkalny oraz 2 miejsca parkingowe (postojowe) dla sprzętu rolniczego, a dodatkowo w sytuacji prowadzenia działalności usługowej należy przewidzieć 1 miejsce parkingowe (postojowe) na każde (rozpoczęte) 30m^2 usługowej powierzchni użytkowej,

e) dodatkowo w ramach miejsc postojowych określonych w lit. b, c i d, nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4 % liczby stanowisk postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;

4) stanowiska postojowe należy realizować na parkingach lub w garażach;

5) stanowiska postojowe należy lokalizować i bilansować w granicach terenu inwestycji objętej projektem zagospodarowania terenu;

6) dla obiektów budowlanych o różnych funkcjach wskaźnik miejsc postojowych należy bilansować odpowiednio i proporcjonalnie dla każdej proponowanej funkcji lokalizowanej w danym budynku lub terenie;

7) nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, przy realizacji ustaleń planu

w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenu publicznej drogi klasy dojazdowej, transportu publicznego, parkingów oraz komunikacji pieszej i rowerowej.

10. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

1) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty zmianą planu, zapewniając możliwość ich rozbudowy

i modernizacji;

2) dopuszczenie realizacji, budowę oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) możliwość zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW

(energia słoneczna, geotermalna);

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

5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

a) utrzymanie, modernizację, budowę i rozbudowę istniejących sieci wodociągowych i źródeł ich zasilania,

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

6) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych**:

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

b) 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,

c) 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,

d) zakaz indywidualnych rozwiązań w zakresie gromadzenia ścieków, tj. zbiorników wybieralnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków w terenach zlokalizowanych w granicy osuwisk i terenów zagrożonych występowaniem osuwisk; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do szczelnych zbiorników wybieralnych (szamb),

e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i bezpośrednio do gruntu,

f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) 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,

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

z zastrzeżeniem, że możliwość retencjonowania wód opadowych z odprowadzaniem do gruntu nie dotyczy terenów zlokalizowanych w granicy osuwisk i terenów zagrożonych występowaniem osuwisk;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: system indywidualny – poprzez źródła zasilania zgodne

z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwdziałania niskiej emisji, preferowane źródła ekologiczne;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) zaopatrzenie w gaz wymagające budowy sieci gazowej w oparciu o gazociągi położony poza granicami terenu gminy,

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

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

a) utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń,

b) rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń dla zaspokojenia aktualnych potrzeb na energię,

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

10) w zakresie **telekomunikacji**: ustala się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, niezwiązanymi

z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 25%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW – 7MNW.**

2. Dla terenów oznaczonych symbolami, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

b) teren usług,

c) teren zabudowy zagrodowej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług edukacji,

d) teren usług nauki,

e) teren usług kultu religijnego,

f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW:**

a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a i b, nie może stanowić więcej niż 50 % terenu inwestycji,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i letniskowych lub rekreacji indywidualnej: 12 m krytych dachem stromym i 7 m krytych dachem płaskim,
- dla budynków usługowych: 9 m krytych dachem stromym i 5 m krytych dachem płaskim,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat: 7 m krytych dachem stromym i 4 m krytych dachem płaskim,
- dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 10,5 m,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

h) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych i letniskowych lub rekreacji indywidualnej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35º do 50º; dopuszcza się aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku,
- dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35º do 50º, płaskie,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 35º do 50º; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m^2 powierzchni zabudowy budynku,
- dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
- dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy,

i) kolorystyka i materiał:

- elewacje: barwy naturalne, w tym odcienie bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych,
- dachy: kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich elewacje,
- zakaz stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);

5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **6MNW i 7MNW**:

a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2, nie może stanowić więcej niż 50 % terenu inwestycji,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, w tym dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i rekreacji indywidualnej: 10 m,

- dla budynków usługowych: 9 m krytych dachem stromym i 5 m krytych dachem płaskim,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat: 7 m krytych dachem stromym i 4 m krytych dachem płaskim,
- dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 10,5 m,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

h) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych, w tym dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i letniskowych lub rekreacji indywidualnej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35º do 50º,
- dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35º do 50º, płaskie,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 35º do 50º; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m^2 powierzchni zabudowy budynku,
- dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
- dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy,

i) kolorystyka i materiał:

- elewacje: barwy naturalne, w tym odcienie bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych,
- dachy: kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich elewacje,
- zakaz stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich).

§ 10. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,** oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MNW-U.**

2. Dla terenów oznaczonych symbolami, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług nauki,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 14 m krytych dachem stromym i 7 m krytych dachem płaskim,

- dla budynków usługowych: 14 m krytych dachem stromym i 7 m krytych dachem płaskim,
- dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: 7 m krytych dachem stromym i 4 m krytych dachem płaskim,
- dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 10,5 m,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35º do 50º; dopuszcza się aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku,
- 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 budynku,
- dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe

o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 35º do 50º; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m^2 powierzchni zabudowy budynku,

- dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
- dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy, parkingi,

h) kolorystyka i materiał:

- elewacje: barwy naturalne, w tym odcienie bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych,
- dachy: kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich elewacje,
- zakaz stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich).

§ 11. 1. Wyznacza się **teren dróg lokalnych,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL – 2KDL**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenów: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. 1. Wyznacza się **teren dróg dojazdowych,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD - 2KDD**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenów: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR-2KR**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania terenów: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na części graficznej symbolami **1RN – 3RN.**

2. Dla terenów oznaczonych symbolami, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN-2ZN**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny komunikacji pieszo – rowerowej,

b) tereny zieleni urządzonej;

3) zasady zagospodarowania terenów:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dopuszcza się realizację wolnostojącej wiaty w sposób trwale związany z gruntem,

c) wysokość zabudowy: 4 m,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 %.

§ 16. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni naturalnej,

b) tereny komunikacji pieszo – rowerowej;

3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. 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 Skawica, przyjętego uchwałą Nr X/85/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 5695 z dnia 30 lipca 2019 r.), z późn. zm.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawoja.

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

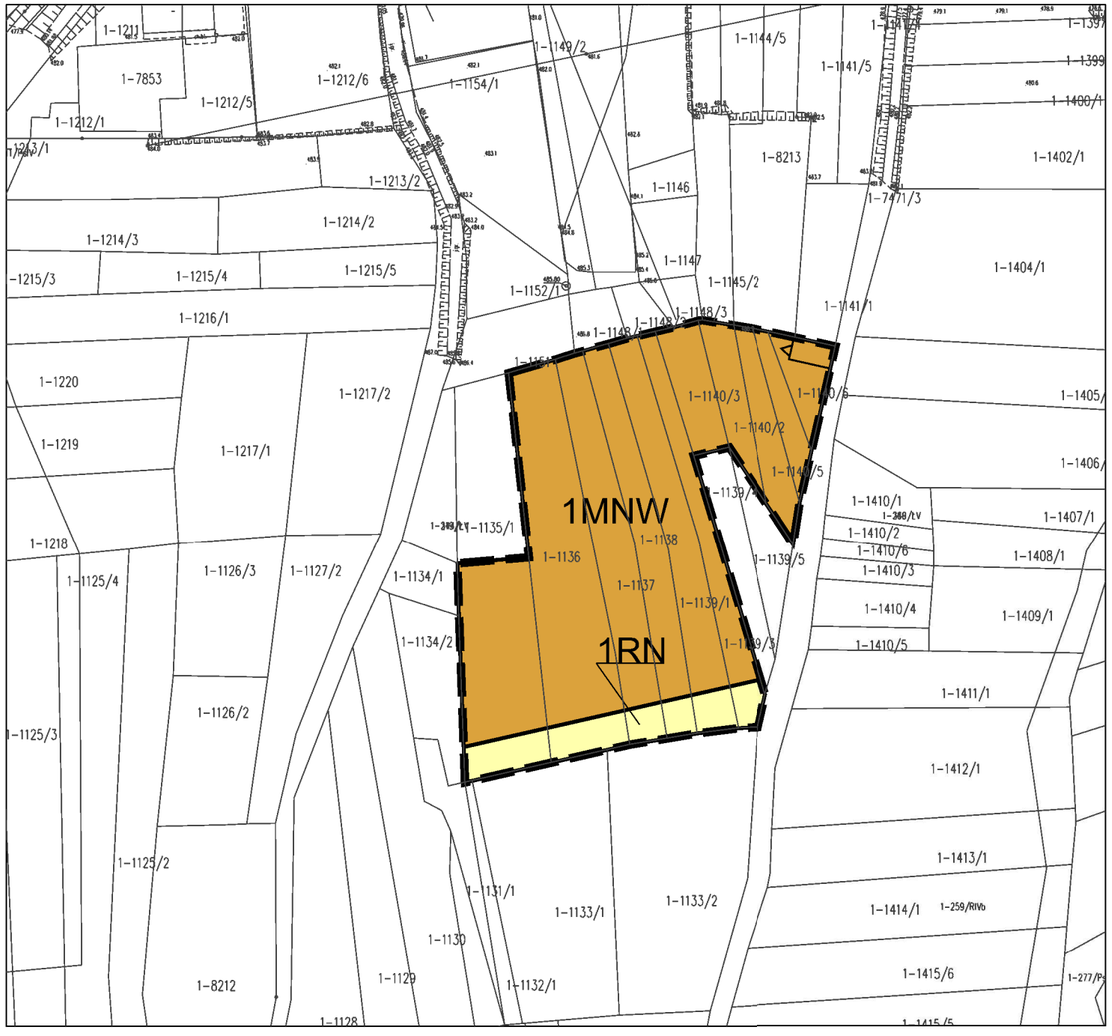
Przewodniczący Rady

Jerzy Pająk

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIX/360/2026 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 sierpnia 2026 r.

skala 1:1 000



0m 25m 50m 75m 100m

układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7

podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Suchej Beskidzkiej

N

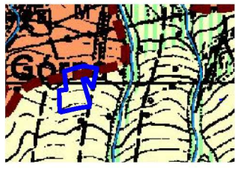
LEGENDA:

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy

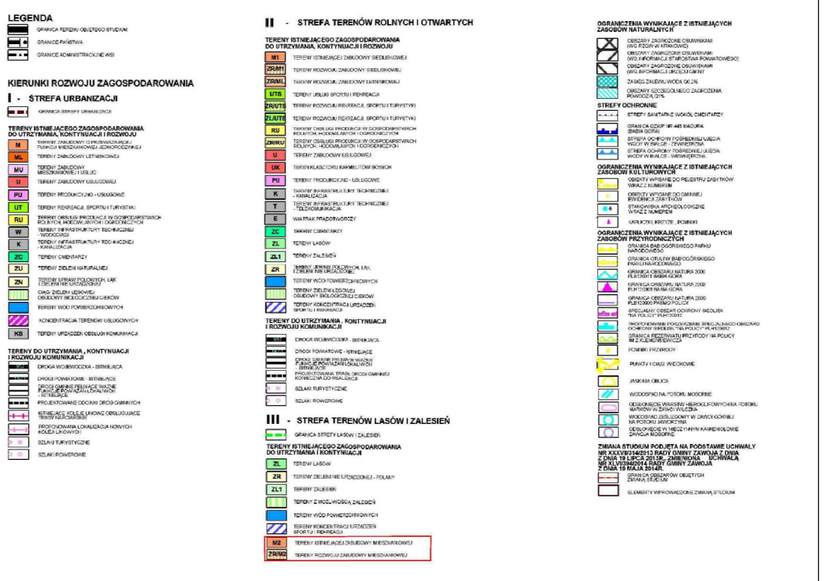
CAŁY OBSZAR ZOKALIZOWANY JEST W ZASIĘGU:

- Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy
- Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)

Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zawoja
skala 1:10 000



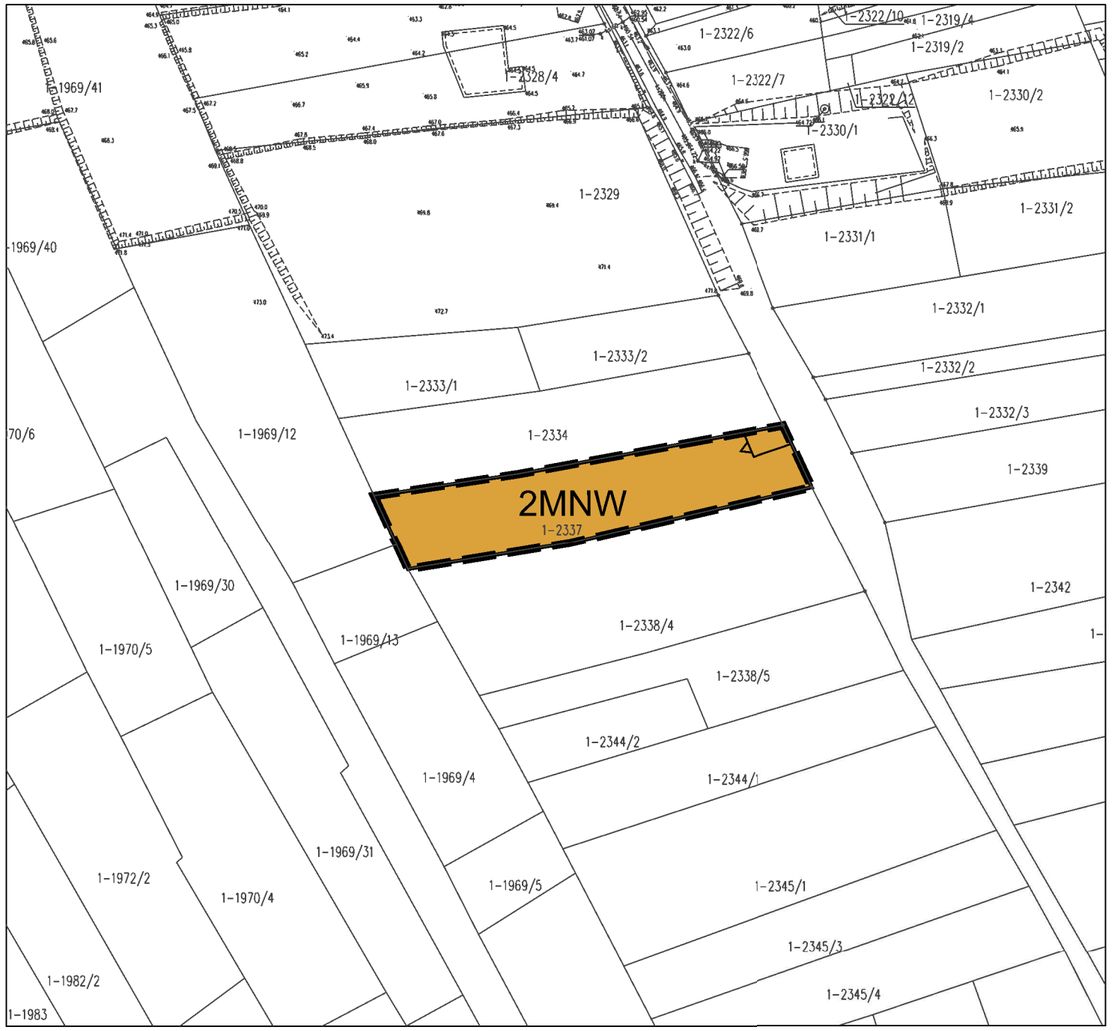
GRANICA ZMIANY PLANU



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIX/360/2026 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 sierpnia 2026 r.

skala 1:1 000



LEGENDA:

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

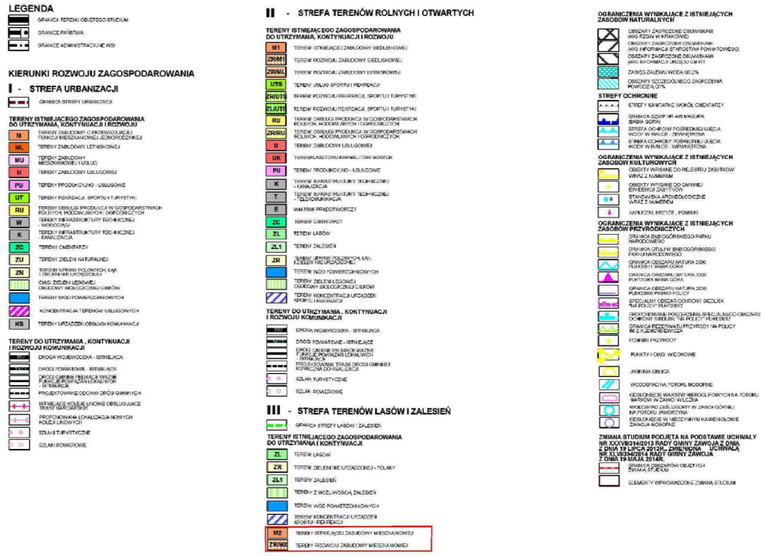
CAŁY OBSZAR ZOKALIZOWANY JEST W ZASIĘGU:

- Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy
- Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)
- terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej na potoku Skawica

Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zawoja
skala 1:10 000



GRANICA ZMIANY PLANU



0m 25m 50m 75m 100m

układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7

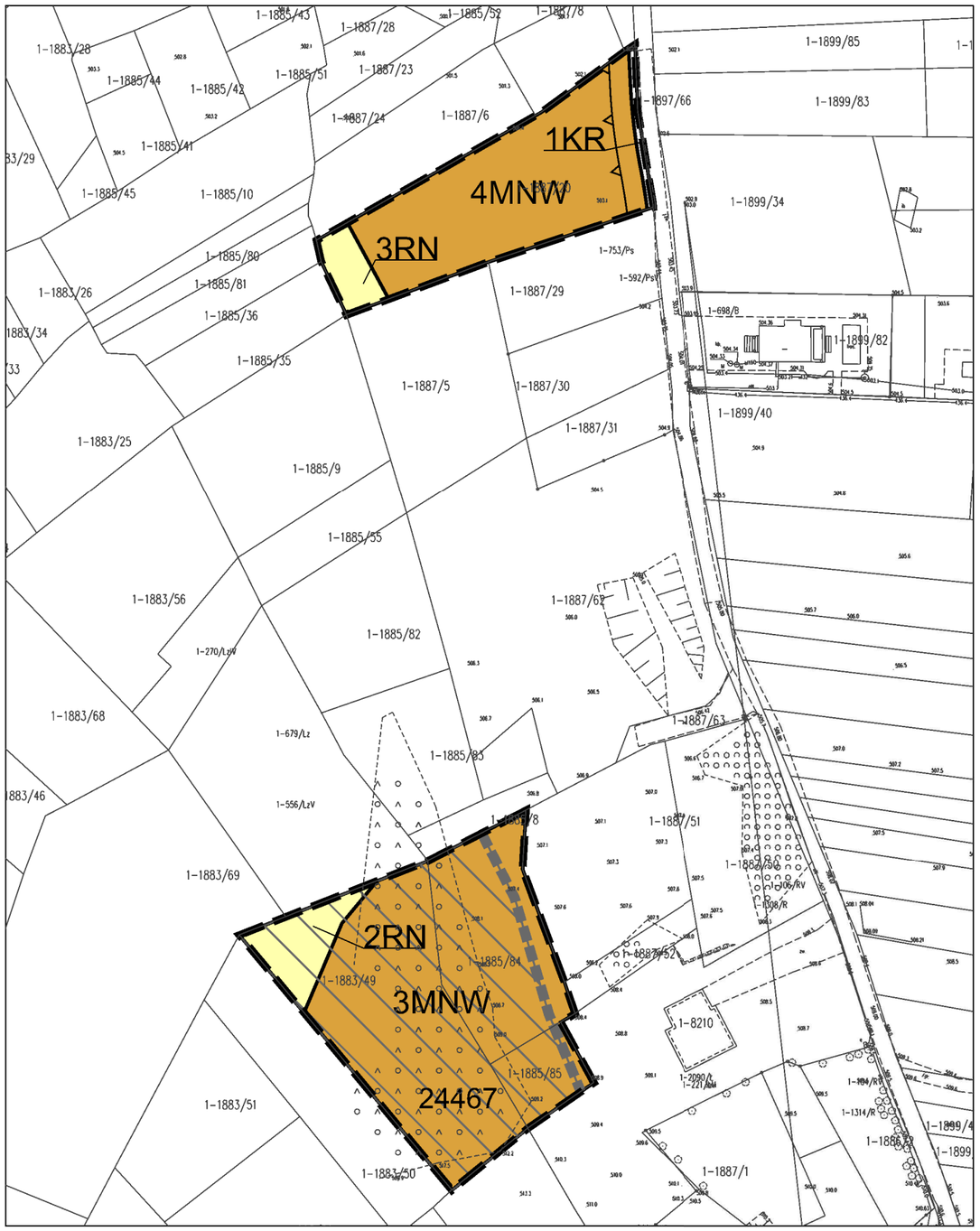
podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Suchej Beskidzkiej

N

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXIX/360/2026 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 sierpnia 2026 r.

skala 1:1 000



LEGENDA:

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy

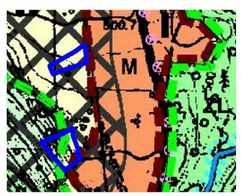
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- 24467 — osuwisko nieaktywne

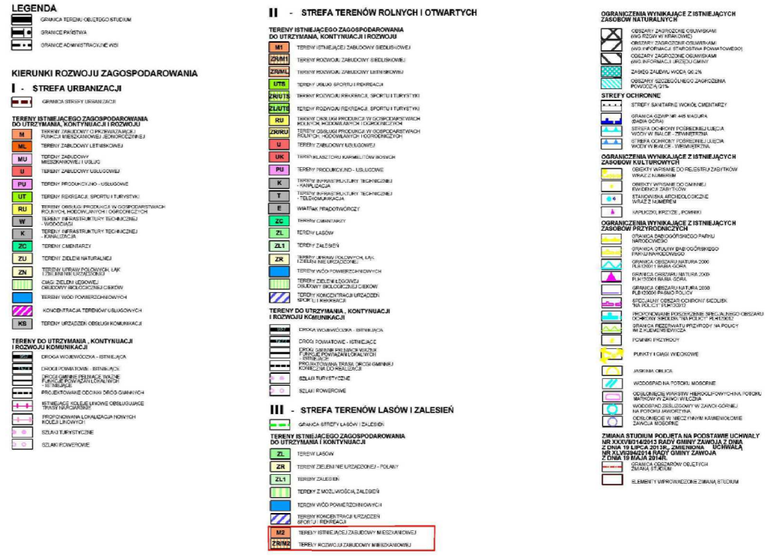
CAŁY OBSZAR ZOKALIZOWANY JEST W ZASIĘGU:

- Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy
- Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)

Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zawoja
skala 1:10 000



GRANICA ZMIANY PLANU



0m 25m 50m 75m 100m

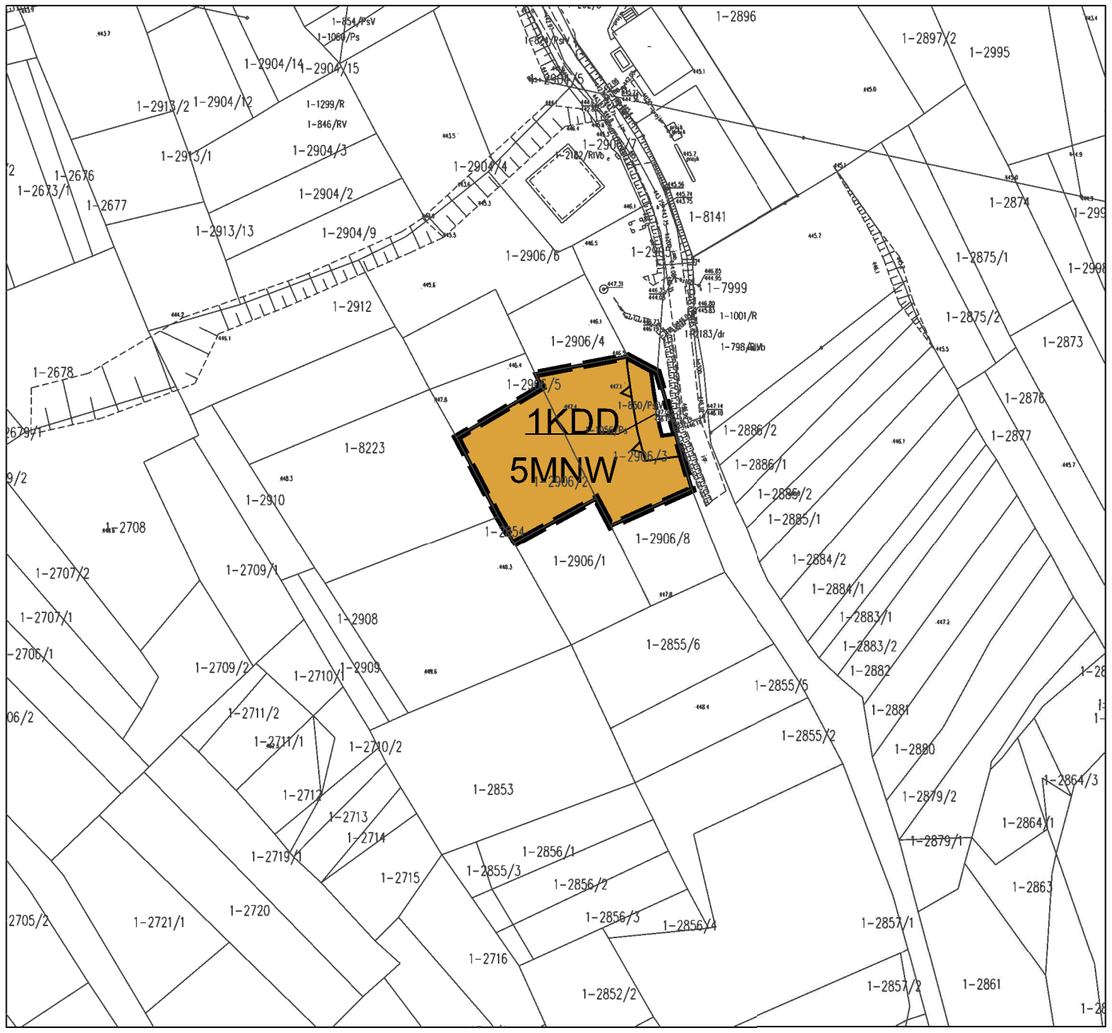
układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7

podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Suchej Beskidzkiej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr XXIX/360/2026 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 sierpnia 2026 r.

skala 1:1 000



LEGENDA:

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDD — teren drogi dojazdowej

CAŁY OBSZAR ZOKALIZOWANY JEST W ZASIĘGU:

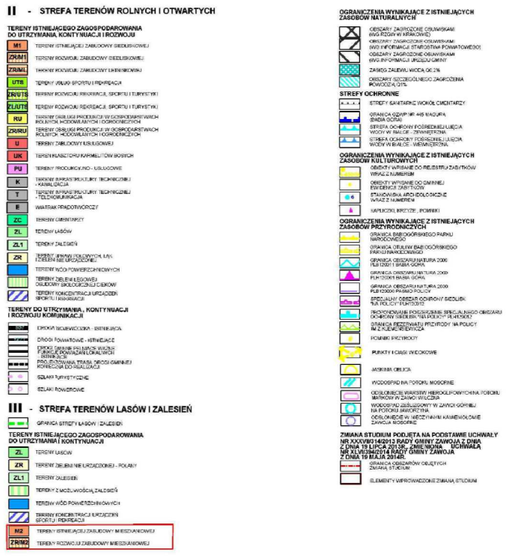
- Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy
- Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)
- terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej na potoku Skawica

Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zawoja
skala 1:10 000



GRANICA ZMIANY PLANU





0m 25m 50m 75m 100m

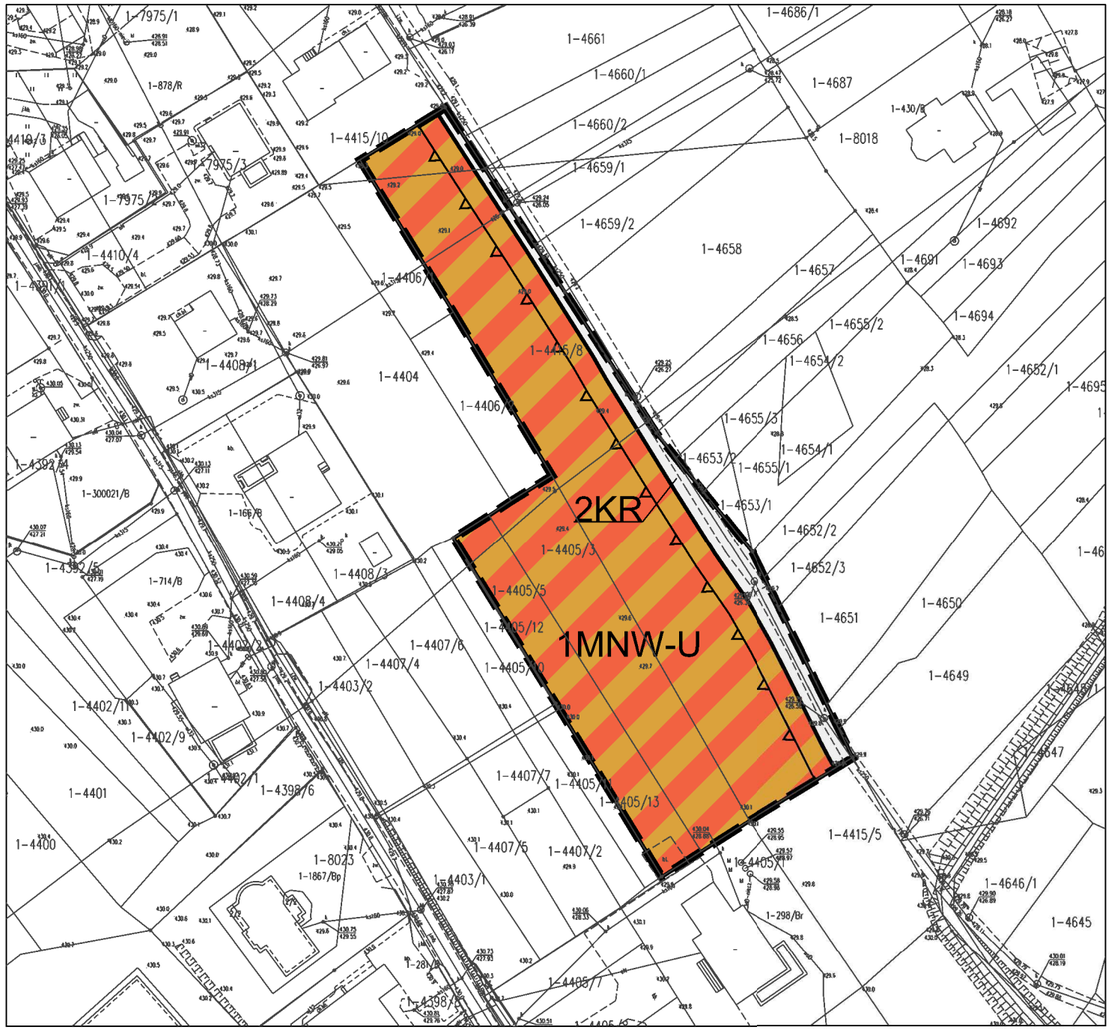
układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7

podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Suchej Beskidzkiej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica

Załącznik nr 5 do Uchwały Nr XXIX/360/2026 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 sierpnia 2026 r.

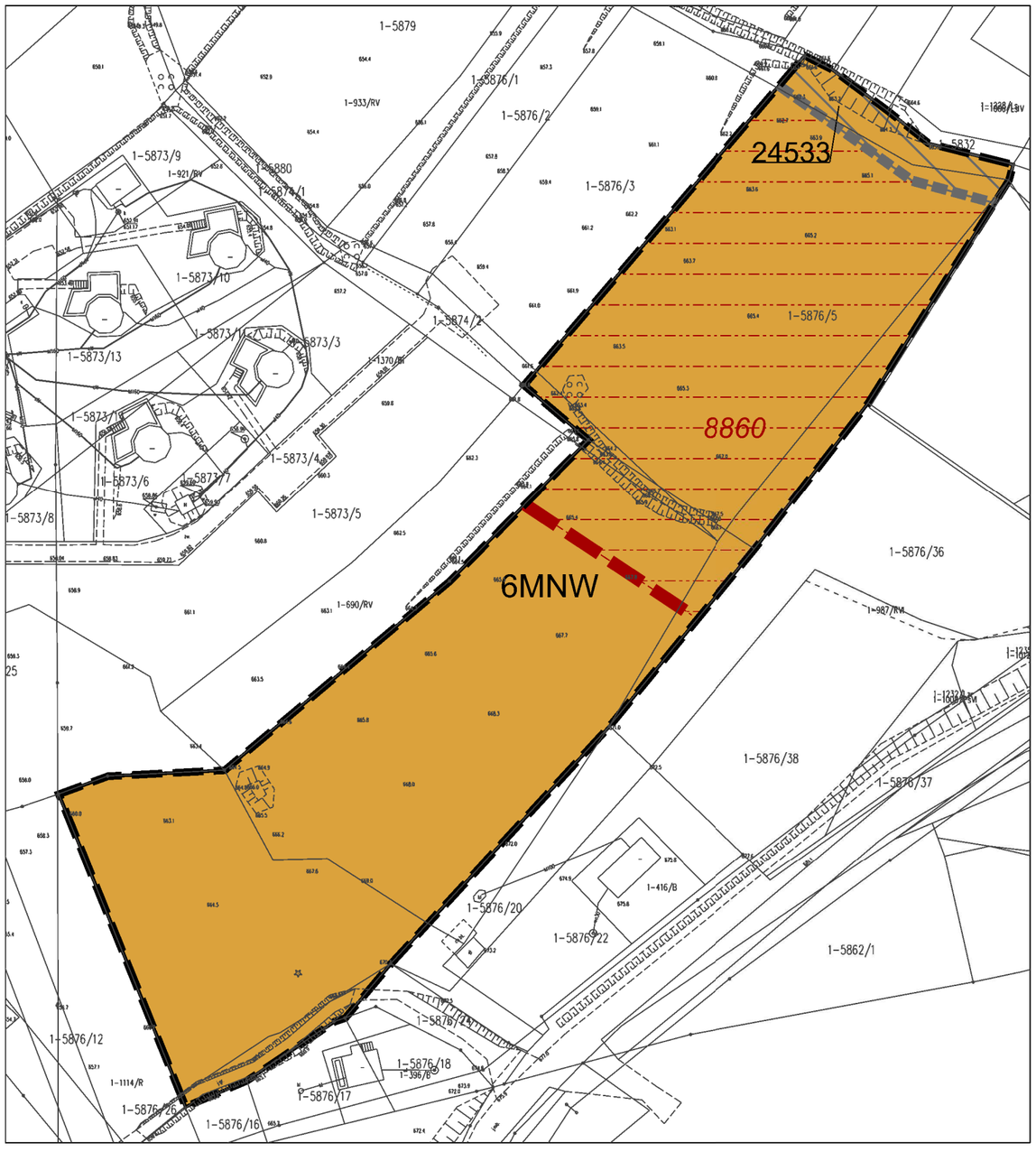
skala 1:1 000


2KR
1MNW-U
1-4405/3
1-4405/5
1-4405/12
1-4405/10
1-4405/13
1-4406/8
1-4406/
1-4406/
1-4407/8
1-4407/4
1-4407/7
1-4407/6
1-4407/2
1-4403/2
1-4403/1
1-4408/1
1-4408/3
1-4408/4
1-4408/7
1-4404
1-4401
1-4400
1-4402/1
1-4402/9
1-4402/10
1-4392/5
1-4392/4
1-4398/6
1-4398/5
1-4415/10
1-4415/5
1-4405/
1-4405/
1-4646/1
1-4645
1-4649
1-4650
1-4651
1-4652/3
1-4652/2
1-4652/1
1-4653/1
1-4653/2
1-4655/3
1-4655/1
1-4654/1
1-4654/2
1-4656
1-4658/2
1-4657
1-4658
1-4659/2
1-4659/1
1-4660/2
1-4660/1
1-4661
1-4686/1
1-4687
1-8018
1-4692
1-4691
1-4693
1-4694
1-4695
1-4647
1-8023
1-1867/6p
1-298/6r
1-28/6
1-7975/1
1-7975/3
1-7975/2
1-4410/4
1-4410/3
1-878/R
1-300021/B
1-169/B
1-714/B
1-4408/2
1-4402/5
1-4403/4
1-4402/11
1-4398/1
1-4398/4
1-4398/7
1-4405/
1-4405/
1-4405/

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica

Załącznik nr 6 do Uchwały Nr XXIX/360/2026 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 sierpnia 2026 r.

skala 1:1 000



LEGENDA:

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

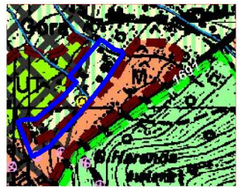
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- 24533 — osuwisko nieaktywne
- 8860 — tereny zagrożone ruchami masowymi

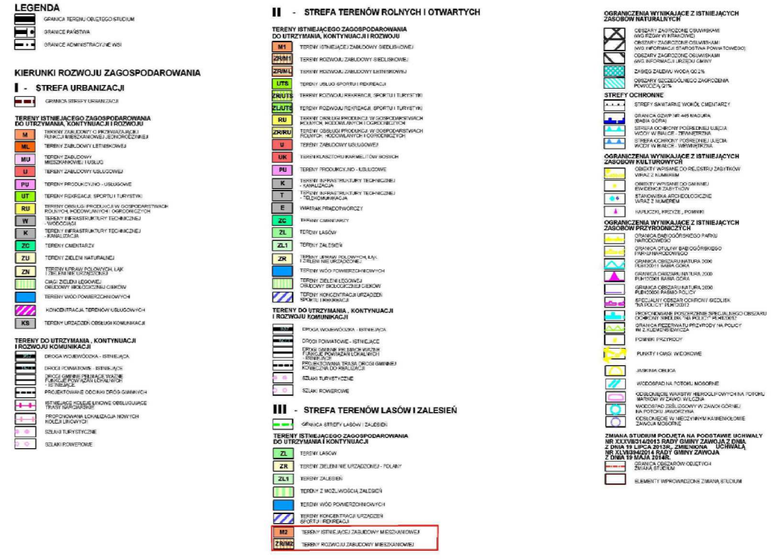
CAŁY OBSZAR ZOKALIZOWANY JEST W ZASIĘGU:

- Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy
- Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)

Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zawoja
skala 1:10 000



GRANICA ZMIANY PLANU



układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7

podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Suchej Beskidzkiej

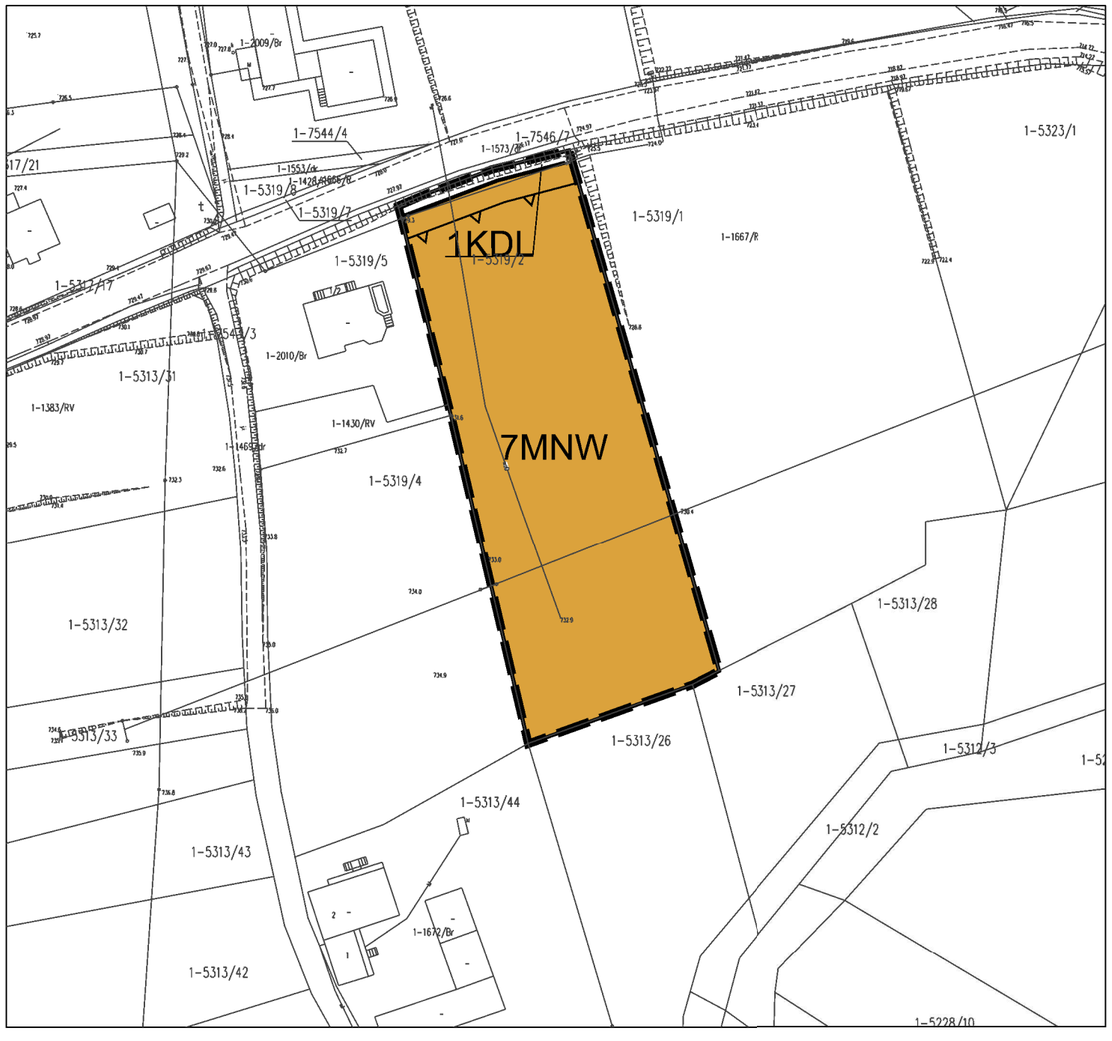
0m 25m 50m 75m 100m

N

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica

Załącznik nr 7 do Uchwały Nr XXIX/360/2026 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 sierpnia 2026 r.

skala 1:1 000



LEGENDA:

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDL — teren drogi lokalnej

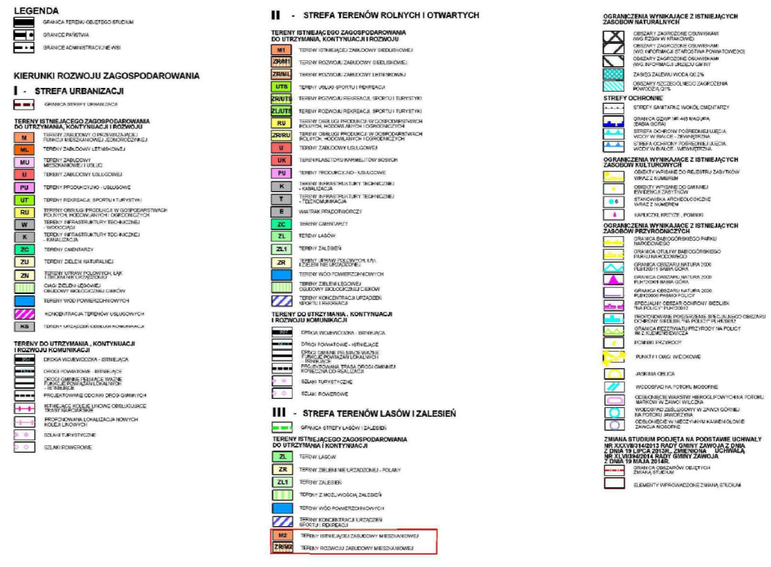
CAŁY OBSZAR ZOKALIZOWANY JEST W ZASIĘGU:

- Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy
- Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)

Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zawoja
skala 1:10 000



GRANICA ZMIANY PLANU



0m 25m 50m 75m 100m

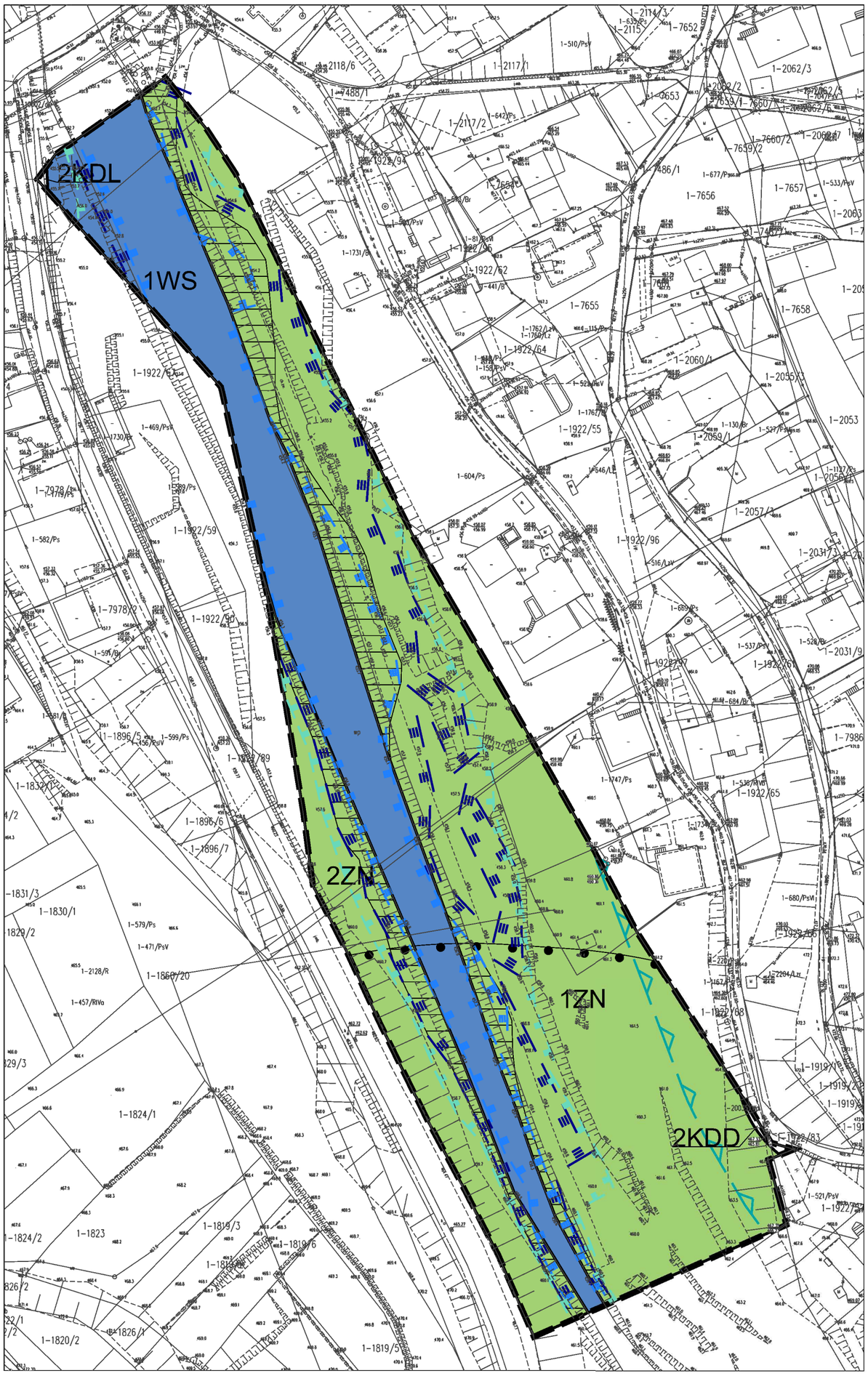
układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7

podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Suchej Beskidzkiej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica

Załącznik nr 8 do Uchwały Nr XXIX/360/2026 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 sierpnia 2026 r.

skala 1:1 000



LEGENDA:

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- KDL – teren drogi lokalnej
- KDD – teren drogi dojazdowej
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN – teren zieleni naturalnej
- strefa z zakazem zabudowy w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej na potoku Skawica
- pas izolujący tereny cmentarza od innych terenów o zasięgu 150 m

ELEMENTY INFORMACYJNE:

- zasięg zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%

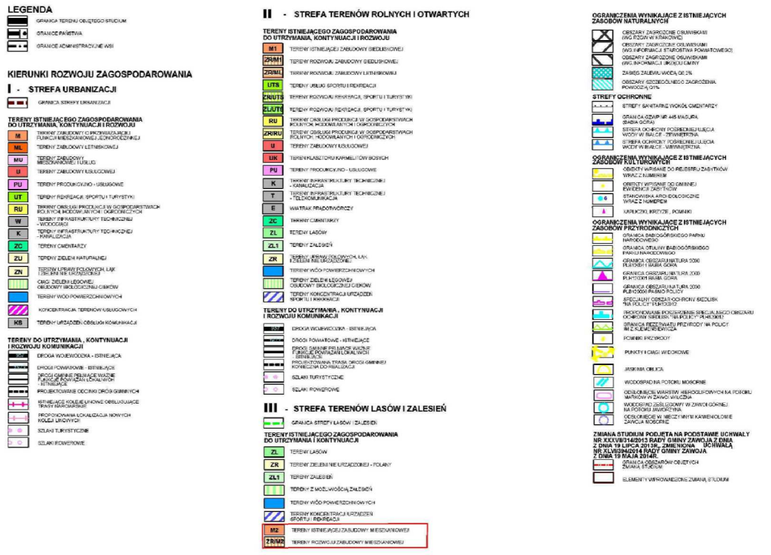
CAŁY OBSZAR ZOKALIZOWANY JEST W ZASIĘGU:

- Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Skawicy
- Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)

Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zawoja
skala 1:10 000



GRANICA ZMIANY PLANU



układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7

podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Suchej Beskidzkiej

0m 25m 50m 75m 100m

N

Załącznik nr 9 do uchwały nr XXIX/360/2026
Rady Gminy Zawoja
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym

(t. j. Dz. U. 2026 r., poz. 662), stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica, obejmują:

1) inwestycję w liniach rozgraniczających dróg obejmującą:

a) realizację dróg,

b) rozbudowę sieci kanalizacji dostosowanej do projektowanych przekształceń

w zagospodarowaniu terenów, w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszych dostępnych technik, określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);

3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy

w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Zawoja, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. 2025 r. poz. 1483 ze zm.).

Przewodniczący Rady

Jerzy Pająk

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr XXIX/360/2026
Rady Gminy Zawoja
z dnia 27 sierpnia 2026 roku
Zalacznik10.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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze. zm.), które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej uchwały.