

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NOWY TARG**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Pyzówka”.**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku Uchwałą XXXVI/389/2014 z dnia 17 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy NOWY TARG

**Rada Gminy NOWY TARG**

**po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy NOWY TARG przyjętego uchwałą nr LI/581/2023 Rady Gminy Nowy Targ z  
dnia 13 grudnia 2023 r.**

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Pyzówka”**

**Rozdział 1.**

**– Przepisy ogólne;**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok.175 ha i wyznaczono go w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowy Targ o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowy Targ 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;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć ustalenia o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, balkony, wykusze oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 6) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne i nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną,

paliwa gazowe i telekomunikacji, odprowadzaniu wód deszczowych oraz odprowadzaniu ścieków oraz stacje transformatorowe;

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

a) **wysokość budynków** – wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) **wysokość obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), mierzona **od** średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – **do** najwyżej położonego punktu tego obiektu;

8) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę o określonym przeznaczeniu i gabarytach:

a) istniejącą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem obowiązującym na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

9) **dachu symetrycznym** – oznacza dach dwuspadowy lub wielospadowy, w którym kąt nachylenia głównych połaci dachowych jest symetryczny a pozostałe elementy kształtowane w sposób dowolny;

10) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to **usługi komercyjne** obejmujące usługi z zakresu handlu, gastronomii oraz inne usługi o zbliżonym charakterze (konsultingowe, prawne, biurowe, reklamowe itp.), usługi drobnej wytwórczości, przetwórstwa obejmujące usługi do przerabiania surowców zwłaszcza płodów rolnych na gotowe produkty, rzemiosła lub **działalność gospodarcza nieuciążliwa**;

11) **działalności gospodarczej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (określonych przez przepisy odrębne) poza terenem do którego inwestor posiada prawo lub taką, która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi lub jest to przedsięwzięcie z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, lub przedsięwzięcie to zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu;

12) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi realizowane ze środków publicznych lub niepublicznych w szczególności usługi obejmujące istniejące zespoły zabudowy lub pojedyncze obiekty i urządzenia usług oświaty (szkół publicznych, niepublicznych), straży pożarnej, obiekty organów władzy lokalnej, administracji, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów kultury;

13) **usługach turystycznych i rekreacji** – rozumie się przez to obiekty, urządzenia związane z działalnością sportową i służącą poprawie kondycji fizycznej oraz budynki lub ich części przeznaczone na hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego;

14) **usługach związanych z funkcjonowaniem cmentarza** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, administracyjne, ubezpieczeń, drobnych usług i rzemiosła zwłaszcza: rzemiosła artystycznego, zakłady kamieniarskie;

13) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy i służebne przejazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

14) **współczynnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażony w %;

16) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej;

- 17) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp;
- 19) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć nieurządzone zespoły drzew, krzewów, trawników;
- 20) **zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia o wysokości poniżej 2,0 m.
- 21) **poziomie hałasu** – rozumie się przez to równoważny poziom dźwięku a wyrażony w decybelach (dB);
- 22) **polach elektromagnetycznych** – rozumie się przez to pole elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz;
- 23) **ochronie wartości widokowych** – rozumie się przez to ochronę dalekich widoków „na” i „z” uwzględniając kontekst krajobrazowy na Gorce i Magurę Spiską oraz odległy widok na Tatry i Pieniny i ochronę poprzez wskazane wysokości obiektów budowlanych;
- 24) **zabudowie mieszkaniowej ekstensywnej** – rozumie się przez to zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizowaną na działce budowlanej (rozumianej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), która ze względu na wielkość umożliwia lokalizację również zabudowy siedliskowej;
- 25) **zabudowie siedliskowej** – rozumie się przez to zespół budynków obejmujący dom mieszkalny i zabudowania gospodarcze związaną z funkcją rolniczą;
- 26) **gospodarstwie agroturystycznym** – rozumie się przez to zabudowę usług turystycznych w czynnych gospodarstwach rolnych oraz turystykę wiejską rozumianą, jako świadczenie usług turystycznych przez gospodarstwa domowe na obszarach wiejskich, które nie prowadzą działalności rolniczej;
- 27) **zabudowie letniskowej i rekreacyjnej** – rozumie się przez to zabudowę w formie budynków rekreacji indywidualnej wykorzystywaną do celów mieszkalnych sezonowo, nie całorocznie;
- 28) **nowym terenie** – rozumie się przez to teren obejmujący **zabudowę dopuszczoną niniejszym planem i nie wskazaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr IX/88/07 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 29 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego Nr 151/08 poz. 929 z dnia 5 marzec 2008 r.);**
- 29) **urządzenia i obiekty sportowe** – rozumie się przez to terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, obiekty turystyki, place gier, place zabaw, boiska służące uprawianiu sportu i rekreacji oraz infrastruktura sanitarna;
- 30) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego przeważające pokrycie stanowi roślinność;
- 31) **zabudowie usług kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wykorzystywany na cele kultu religijnego, w tym kościoły i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak: plebanie, zakrystie, budynki gospodarcze, garażowe (jako wbudowane w budynki inne niż budynek kościoła), budynki administracyjno – biurowe, budowle sakralne;
- 32) **ukształtowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeźbę powierzchni ziemi (terenu) (także relief powierzchni terenu, morfologie terenu) – ukształtowanie powierzchni powstałe na skutek działania czynników zewnętrznych, takich jak erozja, akumulacja rzeczna czy lodowcowa oraz wpływ wiatru, niwelacji pod inwestycje.

3. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

4. Jeżeli w ustaleniach przywołano aktualnie obowiązujące akty prawne – w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zamiennych, należy stosować przepisy zgodne z obowiązującym stanem prawnym w chwili wydawania decyzji.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikacyjne:
- symbol określający numery wydzieleń terenu 1.2,.....,
  - symbol określający numery wydzieleń nowego terenu .1, .2,.....,
  - symbol określający przeznaczenie terenu MN, U,....;
- 5) oznaczenia obiektów i obszarów objętych ochroną prawną:
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarza (50m, 150 m),
  - strefa dominacji zabudowy tradycyjnej;
  - obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną;
- 6) rodzaje przeznaczenia:
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - **MN/U**,
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej - **MRj**,
  - Tereny zabudowy usługowej - **U**,
  - Tereny usług kultu religijnego - **UK**,
  - Tereny usług oświaty - **UO**,
  - Tereny zabudowy usług turystycznych i rekreacji - **UT**,
  - Tereny pod urządzenia i obiekty transportu linowego - **USn**,
  - Tereny sportu i rekreacji - **US**,
  - Tereny rolnicze - **R**,
  - Tereny lasów - **ZL**,
  - Tereny zieleni nieurządzonej - **ZN**,
  - Tereny zieleni izolacyjnej - **ZI**,
  - Cmentarze - **ZC**,
  - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - **WS**,
  - Teren obsługi komunikacji samochodowej - **KS**,
  - Tereny urządzeń wodociągowych - **W**,
  - Tereny komunikacji:
    - **KDZ** - teren drogi zbiorczej
    - **KDD** - teren drogi dojazdowej
    - **KDW** - teren drogi wewnętrznej,
- t) oznaczenia informacyjne:
- istniejąca sieć gazowa,
  - istniejąca sieć wodociągowa,
  - istniejąca sieć elektroenergetyczna;
- 7) Plan znajduje się w obszarze Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 8) Plan znajduje się w obszarze Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd);

9) Plan znajduje się w obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – GZWP Zbiornik warstw Magura (Gorce) nr 439.

2. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

## **Rozdział 2.**

### **– Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem.**

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosowania rozwiązań w zakresie kształtowania brył budynków z zachowaniem:
  - a) spójnej formy architektonicznej z uwzględnieniem charakterystycznych cech lokalnych krajobrazu Podhala z zachowaniem założeń lokacyjnych zespołów **osadniczych Podhala**,
  - b) ochrony wartości widokowych terenów o wyróżniającym się krajobrazie poprzez honorowanie wskazanych niniejszym planem wysokości budynków i innych obiektów,
  - c) ochrony wartości widokowych terenów w stosunku do otaczającej przestrzeni poprzez honorowanie wskazanych niniejszym planem wysokości budynków i innych obiektów,
  - d) zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 2) ochrony kanałów wentylacyjnych:
  - a) poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów i wysokości budynków,
  - b) dopuszczeniem kształtowania zieleni urządzonej i nieurządzonej z udziałem zieleni niskiej.

2. Warunkiem lokalizacji zabudowy na działce jest zapewnienie:

- 1) dostępu do drogi do drogi publicznej z dopuszczeniem skomunikowania działki poprzez dojazdy niewydzielone;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) wyposażenia terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

- 1) lokalizację dojazdów niewydzielonych;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację miejsc postojowych;
- 5) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków położonych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, z nakazem nie zmniejszania odległości budynku od drogi;
- 6) w wyznaczonych na rysunku planu terenach oznaczonych symbolem: **MRj10, MRj12, MRj14** możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy w formie pierzejowej;
- 7) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnych i naziemnych) w zakresie:
  - a) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) sieci elektroenergetycznej do 15 kV (włącznie),
  - c) stacji transformatorowych,
  - d) sieci teletechnicznej oraz urządzeń telekomunikacyjnych;

- 8) lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy działki na terenach oznaczonych symbolem **MN, MRj**;
- 9) wysokości zabudowy (tj. obiektów i urządzeń, w tym na dachu budynku), jako nie większej niż 1/3 budynku lub wskazanej ustaleniami planu wysokości obiektu.

4. Określone w ustaleniach szczegółowych Rozdział 3, wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą terenów zainwestowanych, gdzie zachowanie tego wskaźnika jest już niemożliwe; na tych terenach nie dopuszcza się zmniejszenia istniejącego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego.

5. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych poprzez:

- 1) stosowanie jasnej kolorystyki tynków (białe, szarości, brązy, zielenie, żółty, niebieski, pomarańczowy);
- 2) stosowanie ciemnych barw dachu (brąz, szarości, czarny);
- 3) wykończenie elewacji budynków materiałami naturalnymi (tynkiem, drewnem lub kamieniem);
- 4) stosowanie dachów i pokryć dachów:
  - a) stosowanie dachów półszczytowych, dwuspadowych z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych, z zastrzeżeniem lit.c,
  - b) stosowanie dachów z uwzględnieniem nachylenia połaci dachowych od 40° do 53°, z zastrzeżeniem lit.c,
  - c) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, jednospadowych o spadkach poniżej 40° dla budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem na terenie oznaczonym symbolem **U** oraz budynkach gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
  - d) dopuszczenie stosowania dachów "zielonych",
  - e) dopuszczenie lokalizowania na dachach płaskich ogrodów zimowych przeszklonych.

6. Ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów **UK, UO, USn, ZC** z nakazem:

- 1) wprowadzenia zieleni urządzonej, jako towarzyszącej przy dopuszczonej lokalizacji elementów małej architektury;
- 2) stosowania oświetlenia o jednolitym charakterze w obrębie terenu inwestycji.

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

1) dla terenu **MN, MRj**:

- a) ustala się minimalną wielkość działki 700m<sup>2</sup> dla realizacji budynków jednorodzinnych w układzie wolnostojącym, minimalna szerokość frontu działki 10 m, z zastrzeżeniem, iż dla terenów oznaczonych symbolem planu **MN1-MN3, MN5-MN15, MRj** ustala się minimalną wielkość działki 1000m<sup>2</sup>,
- b) ustala się minimalną wielkość działki 600m<sup>2</sup> dla realizacji budynków jednorodzinnych w układzie bliźniaczym, minimalna szerokość frontu działki:

– od 16m dla realizacji budynków jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,

– od 11m dla realizacji budynków jednorodzinnych w układzie bliźniaczym;

2) dla terenu **MN/U** ustala się:

- a) ustala się minimalną wielkość działki 700m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki od 16m;

3) dla terenu **U** ustala się minimalną wielkość działki 600m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 10 m;

4) dla terenu **UO** ustala się minimalną wielkość działki 600m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 10 m;

5) dla terenu **UT, USn** ustala się minimalną wielkość działki 800m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 10 m;

6) dla terenu **US** ustala się minimalną wielkość działki 400m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 10 m;

- 7) nie ustala się parametrów (powierzchni i szerokości) dla podziałów nieruchomości dokonywanych w celu realizacji zamierzeń inwestycyjnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się przy ustalonym parametrze wielkości działki tolerancję jego przekroczenia do 20%;
- 9) podział nieruchomości winien zapewnić dostęp nowopowstałych działek do drogi publicznej.

8. Kąt położenia granic w przedziale 70<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

§ 5. 1. Na obszarze planu występuje obszar objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody: Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu, ustalony na podstawie uchwały nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020 r Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Malop. poz. 3482 opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego w dniu 22 maja 2020 r., gdzie sposób zagospodarowania terenów objętych ustaleniami miejscowego planu winien być zgodny ze wskazaną uchwałą.

2. Na terenie planu występuje:

- 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych- GZWP nr 439 „Zbiornik warstw Magura”, gdzie w celu zapewnienia ochrony zasobów wód podziemnych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne i Prawo ochrony środowiska;
- 2) Jednolite Części Wód Podziemnych (JCWPd), gdzie obowiązuje utrzymanie ich jakości w celu zachowania dobrego stanu ilościowego i chemicznego, gdzie w celu zapewnienia ochrony zasobów wód podziemnych należy stosować przepisy określone w ustawach Prawo wodne i Prawo ochrony środowiska.

3. Na terenie planu występuje strefa ochrony sanitarnej od cmentarza (50m, 150m), gdzie:

- 1) w **strefie ochrony sanitarnej 50 m** wyznaczonej graficznie jako granica strefy wokół obiektu uciążliwego tj. cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji **nowej zabudowy** mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) w **strefie ochrony sanitarnej 150 m** wyznaczonej graficznie, obowiązuje nakaz włączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

4. Obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez nakaz:**

1. Zachowanie bioróżnorodności poprzez:

- 1) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 2) zachowanie roślinności wodnej i szuwarowej, siedlisk wodnych (zbiorniki i ciek);
- 3) zachowanie wód powierzchniowych, ciągłości cieków wodnych;
- 4) zachowanie ciągłości wód płynących przy skrzyżowaniu wód z infrastrukturą drogową;
- 5) zachowanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych.

2. Obowiązuje nakaz:

- 1) ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo Wodne;
- 3) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych;
- 4) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 5) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem przepisów ustawy prawo wodne;
- 6) zachowania poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach.

### 3. Obowiązuje zakaz:

- 1) likwidacji naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 2) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych na terenie WS14;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj tekst jednolity Dz.U. 2020, poz. 283 z późn. zm.); zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na ochronę przyrody obszaru lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 4) lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1.5 m od linii brzegowej potoków z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 5;
- 5) lokalizacji obiektów budowlanych (za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej) od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej na terenach (na których mogą występować linie brzegów rzek i inne zbiorniki wodne), oznaczonych symbolem obejmujących wszystkie wydzielania nowego terenu: **MN1.1, MN3.1, MN4.1, MN4.2, MN5.1, MN5.2, MN5.3, MN5.4, MN6.1, MN7.1, MN9.1, MN11.1, MN12.1, MN12.2, MN13.1, MN13.2, MN14.1, MN15.1, MN15.2, MN15.3, MN16.1, MN17.1, MN17.2, MRj1.1, MRj2.1, MRj3.1, MRj5.1, MRj8.1, MRj9.1, MRj15.1, MRj15.2, MRj17.1, MRj19.1, MRj26.1, MRj31.1, MRj32.1, MRj33.1, MRj35.1, U1.1, U3.1, UO1.1, USn1.1, USn2.1, US2.1, US3.1, UT2.1** w odległości od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych mniejszej niż określono w uchwale Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obowiązującej w momencie realizacji obiektu budowlanego).

### 4. Dopuszcza się:

- 1) stosowanie indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 100kW;
- 2) lokalizację urządzeń odwadniających wraz z systemem zabezpieczeń;
- 3) odwodnienie terenów mogących powodować zanieczyszczenie wód poprzez ich odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem ustawy Prawo wodne.

### 5. W zakresie postępowania ze ściekami, obowiązuje:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy prawo wodne;
- 2) nakaz odwadniania powierzchni parkingów poprzez systemy kanalizacyjne lub urządzenia wodne.

6. W zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się, iż poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

- 1) w granicach terenu o przeznaczeniu **MN** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) **MRj, MN/U** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) w granicach terenu o przeznaczeniu **US, UT** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) w granicach terenu o przeznaczeniu **UO** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dla pozostałych terenu ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.



7. **Postępowanie z odpadami** zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 8. 1. Na obszarze planu ustalono **strefę dominacji zabudowy tradycyjnej** dla obiektów o wysokiej wartości, obszarów o zachowanym historycznym układzie ruralistycznym z występującą zabudową zabytkową i tradycyjną. Strefa nie jest strefą ochrony konserwatorskiej w rozumieniu przepisów odrębnych, w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) strefą objęto obszary lub układy przestrzenne, gdzie wartości zabytkowe nie dominują bezwzględnie. Na terenach objętych tą strefą ochronie podlegają obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Obiektów Zabytkowych, o której mowa w ust. 4 i rejestrze zabytków, oraz zasadnicze elementy układu drogowego i grupy zieleni związanej z tymi obiektami. Działalność inwestycyjną można prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest:
  - a) zachowania i kontynuacji historycznych układów ruralistycznych wsi,
  - b) ochronie istniejących obiektów zabytkowych,
  - c) nawiązanie formą, detalem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej;
- 2) w obrębie strefy ustala się:
  - a) zachowanie historycznych zespołów osiedleńczych wraz z siecią ulic i istniejącą zielenią wysoką,
  - b) zachowanie elementów historycznego rozplanowania ulic lub placów,
  - c) przebudowę obiektów dysharmonijnych (tj. o odmiennej od tradycyjnej formy budynku),
  - d) dopuszczenie stosowanie materiałów budowlanych w nawiązaniu do materiałów tradycyjnych,
  - e) dopuszczenie adaptacji istniejących obiektów do nowej funkcji z utrzymaniem ich charakteru w zakresie formy, detalu architektonicznego;
- 3) w strefie pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęta jest wyłącznie działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wpisanych do rejestru i Gminnej Ewidencji Obiektów Zabytkowych oraz ich bezpośrednio przylegającego (sąsiadującego) otoczenia; działalność inwestycyjna na innych terenach w tej strefie nie jest objęta nadzorem konserwatorskim, ale podlega wymogom, o których mowa w pkt 1 i 2.

2. Na obszarze planu wyznaczono obiekty chronione mpzp ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

- 1) Kaplica Matki Boskiej, murowana (Pl. Jana Kazimierza), Kościół pw. św. Jana (murowany), Krzyż żeliwny przy ul. Podhalańskiej 26;
- 2) przy ul. Kolejowej: bud. miesz. nr 9;
- 3) przy ul. Podhalańskiej: bud. miesz. nr 4, bud. miesz. nr 11, bud. miesz. nr 19, bud. miesz. nr 26, bud. miesz. nr 27, bud. miesz. nr 41, bud. miesz. nr 56, bud. miesz. nr 57, bud. miesz. nr 58, bud. miesz. nr 78, bud. miesz. nr 82, bud. miesz.-gosp. nr 84, bud. miesz. nr 86, bud. miesz. nr 96, bud. spichlerza nr 30, stodoła i obora nr 25, stodoła nr 86, piwnica nr 57;
- 4) przy ul. Turystycznej: bud. miesz. nr 10, bud. miesz. nr 17, bud. miesz. nr 40, bud. miesz.-gosp. nr 40, bud. gosp. nr 40, bud. miesz. nr 41, bud. miesz. nr 47, bud. miesz. nr 55, bud. miesz. nr 69, piwnica nr 65;
- 5) przy ul. Polnej: Zagroda nr 2.

3. Dla **obiektów** wskazanych w ust. 2 obowiązuje utrzymanie historycznego wyglądu obiektów oraz budynków poprzez utrzymanie:

- 1) gabarytów budynku, spadków dachu i konstrukcji budynku;
- 2) kompozycji elewacji, w tym skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz ich podziałów;
- 3) materiałów elewacyjnych oraz pokryć dachowych;
- 4) detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego.

4. Na obszarze planu wyznacza się **stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną** (AZP 114-56/17) z nakazem działalności inwestycyjnej zgodnie z ustawą o ochronie zabytków.

§ 9. 1. Ustala się **zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji** poprzez obsługę komunikacyjną terenu objętego obszaru objętego planem z istniejących lub projektowanych dróg głównych oraz sieci dróg gminnych i dróg wewnętrznych oraz dojazdów niewydzielonych:

1) drogi publiczne, oznaczone symbolem **KD** oraz symbolem klasy drogi:

- a) **Z** – droga zbiorcza (droga powiatowa),
- b) **D** – droga (ulica) dojazdowa (droga gminna);

2) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem **KDW**.

2. Obsługa obszaru planu następuje poprzez:

- 1) **KDZ1** - teren drogi zbiorczej;
- 2) **KDD1-16** - teren drogi dojazdowej;
- 3) **KDW1-7** - teren drogi wewnętrznej.

3. Dopuszcza się rozbudowę i budowę systemów komunikacji.

4. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy „zbiorczej”** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ1**, dla której ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorczej”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej:
  - obiekty typu wiaty przystankowe
  - kioski zintegrowane z wiatami,

d) zieleń urządzona,

e) zieleń izolacyjna,

f) ciągi piesze i rowerowe;

3) Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość wiat i kiosków do 4,5 m.

5. Wyznacza się **tereny drogi publicznej klasy „dojazdowej”** oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowej”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej:
  - obiekty typu wiaty przystankowe
  - kioski zintegrowane z wiatami,

d) zieleń urządzona,

e) zieleń izolacyjna,

f) ciągi piesze i rowerowe;

3) Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 8 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość wiat i kiosków do 4,5 m.

6. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona,

c) zieleń izolacyjna,

d) ciągi piesze i rowerowe,

e) lokalizacja przejazdu lub zakończenie drogi placem manewrowym;

3) Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m - 8 m zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości;

2) w terenach zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej **MRj** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości;

3) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MN/U** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości oraz min. 1 miejsce do parkowania na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

4) w terenach zabudowy usługowej **U** – min. 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

5) w terenach zabudowy usługowej **UK, UO** – min. 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

6) w terenach zabudowy usług turystycznych i rekreacji **UT** – min. 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

7) w terenach urządzeń i obiektów transportu linowego **USn** – min. 1 miejsce do parkowania;

8) w terenie sportu i rekreacji **US** ustala się minimum 1 miejsce postojowe w ramach przeznaczenia **UO1** lub min. 1 miejsce postojowe;

9) w terenie **ZC** ustala się min. 3 miejsca parkingowe w ramach przeznaczenia **KS1**.

8. Parkingi należy realizować jako naziemne lub podziemne.

9. Parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji oraz zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.

§ 10.1. W odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi zaopatrzenia w wodę ustala się możliwość przebudowy, budowy oraz podłączenie budynków z istniejących sieci wodociągowych.

2. Ustala się następujące zasady przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) zasadniczym źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia wód powierzchniowych, podziemnych na terenie sołectwa;

- 2) lokalizację przewodów wodociągowych należy prowadzić w odległościach od granicy pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

3. Ustala się zasady przebudowy i budowy systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenie wód deszczowych:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejący system sieci kanałowych (grawitacyjnych i tłocznych) oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne ścieków);
- 2) na pozostałym obszarze ścieki gromadzone są w zbiornikach przydomowych (szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków);
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci kanalizacyjnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód deszczowych obowiązuje zasada powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych i wprowadzania ich do odbiorników lub do gruntu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

4. Ustala się **zasady przebudowy i budowy systemów sieci gazowej:**

- 1) dopuszcza budowę, przebudowę sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci rozbiorczych w obrębie linii rozgraniczających istniejących dróg, ulic lub na terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania.

5. Ustala się **zasady przebudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub budowę sieci niskiego, średniego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych.

6. Ustala się następujące **zasady łączności telekomunikacyjnej:** dopuszcza się przebudowę, budowę sieci teletechnicznej oraz budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych.

7. Ustala się **zaopatrzenie w ciepło** poprzez zastosowanie rozwiązań indywidualnych, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

8. Dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 100kW z zastrzeżeniem pkt. 1 i 2:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikro instalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 2) zakazuje się lokalizacji wiatraków.

### **Rozdział 3.**

**– Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;**

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN1.1, MN3.1, MN4.1, MN4.2, MN5.1, MN5.2, MN5.3, MN5.4, MN6.1, MN7.1.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą budynki mieszkalne lub budynki rekreacji indywidualnej, budynki garażowe, budynki gospodarcze.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) gospodarstwa agroturystyczne;
- 2) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale użytkowe w budynku lub usługi wolnostojące;

3) zieleń urządzoną.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do **55%**;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. **35%**;
- 3) intensywność zabudowy - **0.01 do 1.2**;
- 4) wysokość budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu do **13m**. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza **13m**, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym w zabudowie zagrodowej, z zakazem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN9.1, MN11.1, MN12.1, MN12.2, MN13.1, MN13.2, MN14.1, MN15.1, MN15.2, MN15.3, MN16.1, MN17.1, MN17.2**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą budynki mieszkalne lub budynki rekreacji indywidualnej, budynki garażowe, budynki gospodarcze.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) zabudowę zagrodową istniejącą;
- 2) gospodarstwa agroturystyczne;
- 3) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale użytkowe w budynku lub usługi wolnostojące;
- 4) zieleń urządzoną.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:

- 1) lokalizację budynków jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do **55%**;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. **35%**;
- 4) intensywność zabudowy - **0.01 do 1.2**;
- 5) wysokość budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu do **13m**. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza **13m**, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym w zabudowie zagrodowej, z zakazem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą budynki mieszkalne lub budynki rekreacji indywidualnej, budynki garażowe, budynki gospodarcze lub/i zabudowę usługową realizowaną jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym, usługi wolnostojące.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) gospodarstwa agroturystyczne;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) zieleń nieurządzoną.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do **55%**;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. **40%**;
- 3) intensywność zabudowy - **0.01 do 1.2**;

- 4) wysokość budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu do 13m. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 13m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym w zabudowie zagrodowej, z zakazem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MRj1, MRj2, MRj3, MRj6, MRj8, MRj9, MRj13, MRj15, MRj17, MRj19, MRj22, MRj24, MRj26, MRj28, MRj31, MRj34, MRj36, MRj1.1, MRj2.1, MRj3.1, MRj8.1, MRj9.1, MRj15.1, MRj15.2, MRj17.1, MRj19.1, MRj26.1, MRj31.1.**

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną obejmującą budynki mieszkalne lub budynki rekreacji indywidualnej, budynki garażowe, budynki gospodarcze lub/i zabudowę usługową realizowaną jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) gospodarstwa agroturystyczne;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) zieleń nieurządzoną;
- 4) obiekty upraw ogrodnich (typu szklarnie, pieczarkarnie).

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do **55%**;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. **30%**;
- 3) intensywność zabudowy - **0.01 do 1.4**;
- 4) wysokość budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu do **13m**. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza **13m**, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym w zabudowie zagrodowej, z zakazem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 15. § 15.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MRj4, MRj5, MRj7, MRj10, MRj11, MRj12, MRj14, MRj16, MRj18, MRj20, MRj21, MRj23, MRj25, MRj27, MRj29, MRj30, MRj32, MRj33, MRj35, MRj5.1, MRj32.1, MRj33.1, MRj35.1.**

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną obejmującą budynki mieszkalne lub budynki rekreacji indywidualnej, budynki garażowe, budynki gospodarcze lub/i zabudowę usługową realizowaną jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) gospodarstwa agroturystyczne;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) zieleń nieurządzoną;
- 4) obiekty upraw ogrodnich (typu szklarnie, pieczarkarnie).

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do **65%**;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. **20%**;
- 3) intensywność zabudowy - **0.01 do 1.2**;
- 4) wysokość budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu do 13m. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 13m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;

5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym w zabudowie zagrodowej, z zakazem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**§ 16. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu **U1, U2, U3, U4, U1.1, U3.1.**

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się tereny zabudowy usługowej obejmujące zespoły zabudowy lub pojedyncze obiekty i urządzenia usług nieuciążliwych.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) lokale mieszkalne w budynku usługowym;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) obiekty i urządzenia sportowe.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** dla terenu ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejącej zieleni urządzonej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do **75%**;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej min **15%**;
- 4) intensywność zabudowy - **0.01 do 0.9**;
- 5) wysokość budynków do **14m**. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza **14m**, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości.

**§ 17. 1.** Wyznacza się **tereny usług kultu religijnego** oznaczone na rysunku planu **UK1, UK2.**

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się zabudowę usług kultu religijnego (kościół, zabudowania towarzyszące).

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) lokale mieszkalne w budynku plebanii;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzoną.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do **65%**;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej min **30%**;
- 3) intensywność zabudowy - **0.01 do 1.2**;
- 4) wysokość budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu do 14 m, z zastrzeżeniem pkt 5. W przypadku budynków lub obiektów istniejących, których wysokość przekracza 14m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
- 5) wysokość wieży kościoła do 20m.

**§ 18. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy usług oświaty** oznaczone na rysunku planu **UO1, UO1.1.**

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się usługi publiczne w zakresie obiektów i urządzeń usług oświaty.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) lokale mieszkalne w zabudowie usług oświaty;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) obiekty i urządzenia sportowe.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejącej zieleni urządzonej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do **65%**;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej min **30%**;
- 4) intensywność zabudowy - **0.01 do 0.8**;
- 5) wysokość budynków do **14m**. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza **14m**, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości.

**§ 19. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy usług turystycznych i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **UT1, UT2.1**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu ustala się zabudowę usług turystycznych i rekreacji.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) parkingi;
- 2) zieleń urządzonej;
- 3) obiekty urządzeń wodnych.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do **65%**;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej min **20%**;
- 3) intensywność zabudowy - **0.01 do 0.9**;
- 4) wysokość budynków do **12m**. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza **12m**, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
- 5) wysokość obiektów urządzeń wodnych do **3m**.

**§ 20. 1.** Wyznacza się **tereny pod urządzenia i obiekty transportu linowego** oznaczone na rysunku planu symbolem **USn1, USn1.1, USn2.1**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się urządzenia i obiekty transportu linowego (wyciąg orczykowy).

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) parkingi;
- 2) zieleń urządzonej.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:

- 1) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do **5%**;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej min **80%**;
- 4) intensywność zabudowy - **0.01 do 0.1**;
- 5) wysokość urządzeń i obiektów transportu linowego do **12m**.

**§ 21. 1.** Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **US1, US2, US3, US2.1, US3.1**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu ustala się boiska i place sportowe.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) obiekty typu szatnie i towarzyszące urządzenia;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzonej.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:



- 1) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do **5%**;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej min **80%**;
- 4) intensywność zabudowy - **0.01 do 0.1**;
- 5) wysokość obiektów typu szatnie i towarzyszących urządzeń do **9m**.

**§ 22.** 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady, urządzenia obsługi rolnictwa.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się lokalizację drogi dojazdowej do gruntów rolnych.

- 1) istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) drogi dojazdowej do gruntów rolnych.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:

- 1) zakaz nowej zabudowy;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych z możliwością ich rozbudowy przy zwiększeniu powierzchni użytkowej obiektu nie więcej niż 30%;
- 3) wysokość istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych, urządzeń obsługi rolnictwa do **13m**.

**§ 23.** 1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się lasy.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną.

4. Sposób zagospodarowania terenów lasów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, gdzie niniejszym planem ustala się dla dopuszczonych ustawą o lasach zabudowę (obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną):

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do **2%**;
- 2) intensywność zabudowy - **0.001 do 0.1**;
- 3) wysokość do **9m**;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: **95%**.

**§ 24.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12, ZN13, ZN14, ZN15, ZN16, ZN17, ZN18, ZN19, ZN20, ZN21, ZN22, ZN23, ZN24, ZN25, ZN26, ZN27, ZN28, ZN29, ZN30, ZN31, ZN32, ZN33, ZN34, ZN35, ZN36, ZN37, ZN38, ZN39, ZN40, ZN41, ZN42**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się tereny zieleni nieurządzonej, łąki i pastwiska oraz zieleń położona wzdłuż cieków wodnych, zieleń łąkowa.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) pola uprawne;
- 2) wody powierzchniowe.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) nakaz zachowania cieków wodnych;
- 3) nakaz utrzymania istniejącej zieleni łąkowej;

4) zakaz lokalizacji parkingów.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI1, ZI2**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się zieleni izolacyjną.

3. Obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania cieków wodnych;
- 2) nakaz utrzymania istniejącej zieleni łąkowej.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren cmentarza** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC1**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się istniejący cmentarz parafialny obejmujący kaplicę cmentarną, pomniki wraz z zielenią urządzoną.

3. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:

- 1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków, poza terenami powierzchni grzebalnych. Przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków, podlegających rozbudowie wskaźnik powierzchni zabudowy do 10%;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. **30%**;
- 3) intensywność zabudowy - **0.01 do 0.2**;
- 4) wysokość kaplicy cmentarnej, pomnika do **13m**.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12, WS13, WS14, WS15, WS16, WS17, WS18, WS19, WS20, WS21, WS22**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się zbiornik wodny, cieki wodne.

3. Zasady zagospodarowania terenu należy kształtować zgodnie z prawem wodnym.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji samochodowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KS1**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się parking.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:

- 1) usługi związane z funkcjonowaniem cmentarza;
- 2) zieleni urządzoną.

4. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. **5%**;
- 2) intensywność zabudowy - **0.01 do 0.2**;
- 3) wysokość obiektów usług związanych z funkcją cmentarza – do **3,5 m**.

§ 29. 1. Wyznacza się **teren urządzeń wodociągowych** oznaczony na rysunku planu symbolem **W1**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się urządzenia wodociągowe, urządzenia hydrotechniczne.

3. Jako **zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy** ustala się wysokość urządzeń wodociągowych, urządzeń hydrotechnicznych do **9 m**.

#### **Rozdział 4.**

##### **– Przepisy końcowe.**

§ 30. 1. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu **U, UT, P/U** w wysokości **15%**;
- 2) dla terenu **MN, MN/U, MRj** w wysokości **10%**;

3) dla pozostałych terenów: **UK, UO, US, UT, USn, R, ZL, ZN, ZI, ZC, WS, KS, W** w wysokości **5%**.

**§ 31.** 1. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Targ.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Nowy Targ

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Gminy NOWY TARG Nr .....

#### w w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Pyzówka”

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały XXXVI/379/2014 z dnia 17 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy NOWY TARG roku. Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych. I tak zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy NOWY TARG nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy NOWY TARG. Teren opracowania **Pyzówka** położony jest w północno zachodniej części gminy Nowy Targ i zajmuje powierzchnię około 175 ha. Pyzówka leży w małej kotlinie podgórskiej, w obszarze źródeł potoku Obroczonej, u stóp niewysokiego grzbietu górskiego Janiłówki i Trubacza. Lasy porastające wzniesienia górskie osłaniają ją od wiatrów północnych, a południowa ekspozycja terenu zapewnia znakomite nasłonecznienie. Dzięki temu panuje tu łagodniejszy niż na otaczających terenach mikroklimat. Energia elektryczna na terenie całej gminy Nowy Targ dostarczana jest z GPZ 110/15 kV Lasek oraz GPZ 110/15 kV Szaflary, za pośrednictwem napowietrznej sieci średnich napięć 15 kV. Do zabudowań zlokalizowanych w granicach opracowania energia elektryczna dostarczana jest do poszczególnych odbiorców poprzez słupowe lub wbudowane stacje transformatorowe i sieć niskich napięć, głównie w wykonaniu napowietrznym. Na obszarze sołectwa zasadniczym źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia wód powierzchniowych, podziemnych rozprowadzane przez istniejącą sieć wodociągową. Część gminy Nowy Targ jest skanalizowana. W sołectwie Pyzówka ścieki zgromadzone są w zbiornikach przydomowych (szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków). Na obszarach skanalizowanych ścieki odprowadzane są przez istniejące sieci kanałów grawitacyjnych i tłocznych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne ścieków). Na terenie całej gminy istnieją sieci i urządzenia gazownicze. Gaz używany jest głównie do celów bytowo-gospodarczych i grzewczych.

W planie przedstawionym do oceny ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- |  |         |
|--|---------|
| a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej            | - MN,   |
| b) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami | - MN/U, |
| c) Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej              | - MRj,  |
| d) Tereny zabudowy usługowej                               | - U,    |
| e) Tereny usług kultu religijnego                          | - UK,   |
| f) Tereny usług oświaty                                    | - UO,   |
| g) Tereny zabudowy usług turystycznych i rekreacji         | - UT,   |
| h) Tereny pod urządzenia i obiekty transportu linowego     | - USn,  |
| i) Tereny sportu i rekreacji                               | - US,   |
| j) Tereny rolnicze   | - R,    |
| k) Tereny lasów  | - ZL,   |
| l) Tereny zieleni nieurządzonej                            | - ZN,   |
| m) Tereny zieleni izolacyjnej                              | - ZI,   |
| n) Cmentarze   | - ZC,   |
| o) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych                | - WS,   |
| p) Teren obsługi komunikacji samochodowej                  | - KS,   |
| r) Tereny urządzeń wodociągowych                           | - W,    |
| s) Tereny komunikacji:                                     |         |

- **KDZ** - teren drogi zbiorczej
- **KDD** - teren drogi dojazdowej
- **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

W stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania czy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oceniany projekt planu przewiduje przede wszystkim:

- wprowadzenie przeznaczeń terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszary dotychczas biologicznie czynne,
- wprowadzenie przeznaczeń terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami na tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dotychczas niezabudowane,
- zmiana przeznaczenia powierzchni biologicznie czynnych na tereny zabudowy usługowej,
- wprowadzenie przeznaczeń terenów rolniczych,
- wprowadzenie i poszerzenie przeznaczenia terenów zabudowy usług turystycznych i rekreacji oraz wprowadzenie terenów pod urządzenia i obiekty transportu linowego,
- wprowadzenie przeznaczenia terenów sportu i rekreacji na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obszary dotychczas biologicznie czynne.

Ponadto plan zakłada lokalne poszerzenie terenów zabudowy jednorodzinnej (MN), terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MRj) oraz zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jako dowiązanie do istniejącego zagospodarowania. Oceniany projekt planu miejscowego jest zasadniczo zgodny z zapisami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*.

Reasumując Plan jest merytorycznie uzasadniony i zgodny z ustaleniami studium, sporządzono go zgodnie z wymaganiami art. 17 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wykonano wszystkie czynności formalno-prawne tj. ogłoszenia do gazety, rozpatrzenia wniosków, uzgadnianie i opiniowanie projektu planu, wyłożenie do publicznego wglądu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, przeprowadzono dyskusję publiczną, wskazano na możliwość zgłoszenia uwag do planu.

Projekt planu został wykonany w skali 1:2000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). Skali 1:2000 odpowiada zakresowi rzeczowemu mpzp.

Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §4;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §5 oraz §6 uchwały, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §5 oraz §6 uchwały;

Na terenie występują obszary chronione z tytułu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych oraz rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono w § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, które zostały spełnione między innymi poprzez ochronę przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w par. §6 oraz wskazanie postępowanie z odpadami

zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie Raclawice oraz wskazanie zakazu wykorzystania odpadów w celu dokonania zmian w ukształtowaniu terenu;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni, które zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy NOWY TARG i ustalenie parametrów zabudowy uwzględniając istniejące zagospodarowania i przyszłe wykorzystania terenu;

Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenu **U, UT, P/U** w wysokości **15%**;

2) dla terenu **MN, MN/U, MRj** w wysokości **10%**;

3) dla pozostałych terenów: **UK, UO, US, UT, USn, R, ZL, ZN, ZI, ZC, WS, KS, W** w wysokości **5%**.

Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności, które zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

- publicznej pod inwestycje celu publicznego zgodnie z istniejący stanem zagospodarowania §8 i §9 umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury drogowej i technicznej;

- prywatnej pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej.

Na własność terenu opracowania składa się w większości własność prywatna,

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i możliwości zagospodarowania terenów pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, które zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z własnością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego, które zostały spełnione poprzez wskazanie w ustaleniach planu obszarów przeznaczonych na cele publiczne §8 oraz §9 wyznaczają systemu komunikacji oparty na układzie istniejących dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz poprzez dopuszczenie lokalizacji dojazdów niewydzielonych i rozwój terenów infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi; Wprowadzono zakaz lokalizacji wiatraków;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, które zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków, uwag do projektu planu miejscowego:

-ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

-umożliwienie składanie uwag i wniosków mieszkańcom.

W ramach opiniowania i uzgadniania planu uzyskano wszystkie wymagane *opinie i uzgodnienia*, w tym *Konserwatora Zabytków oraz instytucji RDOŚ*.

Możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego odbywało się poprzez wyłożenie:

-zamieszczenie ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego,

-zamieszczenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w biuletynie informacji publicznej,

-przeprowadzenie dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

Na skutek wyłożenia mpzp od 6.10 2020 r. do 4. 11. 2020 r. oraz wyznaczonym terminem termin składania uwag do ww. planu do 25.11.2020 r., gdzie do wyłożenia złożono 6 uwag, z czego Wójt Gminy Nowy Targ uwzględnił w całości 1 uwagę, w części 1 uwagę oraz 4 uwagi nie uwzględnił, wprowadzono drobne korekty w zakresie pozenia terenu MN przy drodze KDD16 oraz uwidocznił drogę publiczną – dostosowując jej szerokość w liniach rozgraniczających oraz nieprzekraczalne linie zabudowy do ustaleń dla drogi publicznej (KDD6). Ww. są nie sprzeczne ze SUiKZP;

Na skutek uwzględnienia przez Wójta Gminy Nowy Targ uwag nie było potrzeby ponownego wyłożenia.

Zakres ww. poglądu w zakresie ponowienia wyłożenia nie spotkał się z akceptacją, gdzie za wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 4 lipca 2023 r. *Rp.0751.2.2023.* na skutek skargi Wojewody Małopolskiego na uchwałę Nr XXII/222/2021 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Pyszówka” - Sąd stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w całości.

Tym samym ponowiono wyłożenie w zakresie dokonanych „z urzędu” zmian dotyczących elementów przyjętych w projekcie planu, wykazanych jako:

- wprowadzenia nowych definicji (par. 2 ust 1),
- zmian parametrów zabudowy (par. 4 ust 7),
- pominięcia zabudowy zagrodowej w obszarach MN/U1-MN/U4, MRj1-MRj31.1 i Mrj4 -MRj35.1 (par. 13 ust 3, par. 14 ust 3, par. 15 ust 3),
- wprowadzenia parametrów w projekcie planu (par. 23 ust 4),
- usunięcia zapisu, dotyczącego dopuszczenia przebudowy i odbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zakazem jej nadbudowy i rozbudowy w obszarach ZN1-ZN24 (par. 24 ust 4),
- wyznaczenia zasad dotyczących miejsc parkingowych w obszarze ZC1 (par. 26 ust 3) i wprowadzenia parametru tj. intensywność zabudowy,
- usunięcia w par. 4 występujących tych samych jednostek redakcyjnych.

Jednocześnie usunięto teren **UT3.1**, który był przeznaczony w planie miejscowym pod tereny zabudowy usług turystycznych i rekreacji, gdzie dopuszczone zostały również w obrębie tego przeznaczenia, parkingi, zieleń urządzona oraz obiekty urządzeń wodnych, gdzie w ocenie organu nadzorczego ww. przeznaczenie nie mieści się w kierunkach obowiązującego Studium.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, która została spełniona poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego przez Pracowników UG oraz Projektanta planu.

Dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostało spełnione poprzez zapisy planu dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Do niniejszego planu nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów i terenów górniczych (w granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych) ze względu na brak ich występowania. W planie nie określa się również: zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem; granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ze względu na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem; granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana przez prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki

gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dokumentem jw. plan przewiduje nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej (dróg gminnych wraz niezbędną infrastrukturą typu sieci wodociągowe, oświetlenie) w zakresie wskazanym Prognozą skutków finansowych i nie przewiduje odszkodowań wynikających z art. 36.

Przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko została zaopiniowana przez stosowne instytucje oraz została poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.) mającej wpływ na uzasadnienie do uchwały mpzp tut. organ przeprowadził analizę:

I. Wskazanych planem przeznaczeń powyżej w kontekście efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

I tak należy uznać, iż występuje tu nowa struktura przestrzenna tzw. nowym teren, gdzie rozumie się przez to teren obejmujący zabudowę dopuszczoną niniejszym planem i nie wskazaną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i obejmuje tereny: MN1.1, MN3.1, MN4.1, MN4.2, MN5.1, MN5.2, MN5.3, MN5.4, MN6.1, MN7.1, MN9.1, MN11.1, MN12.1, MN12.2, MN13.1, MN13.2, MN14.1, MN15.1, MN15.2, MN15.3, MN16.1, MN17.1, MN17.2, MRj1.1, MRj2.1, MRj3.1, MRj5.1, MRj8.1, MRj9.1, MRj15.1, MRj15.2, MRj17.1, MRj19.1, MRj26.1, MRj31.1, MRj32.1, MRj33.1, MRj35.1, U1.1, U3.1, UO1.1, USn1.1, USn2.1, US2.1, US3.1, UT2.1.

Stan techniczny sieci jest dobry. Zasilanie w wodę odbywa się za pośrednictwem ujęć rozprowadzanych przez lokalne wodociągi grupowe. Gospodarstwa nie objęte siecią wodociągową zaopatrywane są w wodę z indywidualnych studni.

Obsługa komunikacyjna terenów ustalono poprzez obsługę komunikacyjną obszaru planu tj. poprzez układ istniejących dróg publicznych, wewnętrznych oraz dopuszczone dojazdów niewydzielonych. Wskazano, iż minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową należy realizować zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy. Tym samym teren spełnia wymagania art. 1 ust. 1-4.

II. Zgodności mpzp z wynikami Analizy opracowanej zgodnie z art. 32 ust.1.

Tut. Organ na dzień opracowania niniejszego planu nie posiada uchwały dotyczącej Analizy aktualności dokumentów planistycznych w gminie.

Mając na uwadze powyższe **przyjęcie uchwały jest zasadne.**