

Uchwała Nr
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE PODHALAŃSKIM
z dnia.....

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański,
dla obszarów w miejscowości Juszczyń

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr VI.59.2019 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański, dla obszarów w miejscowości Juszczyń

Rada Miejska w Makowie Podhalańskim stwierdza, że

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański,
dla obszarów w miejscowości Juszczyń

nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański, uchwalonego uchwałą Nr VII/43/2011 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 12 maja 2011 roku, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim Nr V.27.2015 z dnia 11 marca 2015 r., Nr XXXV.347.2018 z dnia 21 czerwca 2018 r., Nr XI.85.2019 z dnia 23 października 2019 r. i Nr XII.104.2019 z dnia 27 listopada 2019 r.

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański,
dla obszarów w miejscowości Juszczyń.

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział nr 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział nr 2 - Ustalenia dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział nr 3 - Ustalenia szczegółowe;
- 4) Rozdział nr 4 - Przepisy końcowe.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański, dla obszarów w miejscowości Juszczyń, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan składa się z integralnych części:
 - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
 - 2) graficznej, którą stanowi rysunek planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:1000, wykonany na mapie zasadniczej, zwany dalej rysunkiem planu;
 - 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa uchwała;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej,
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
 - a) 1U.4 – teren zabudowy usługowej,
 - b) 3KDD - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
 - 6) miejsca lokalizacji zieleni izolacyjnej.
2. W zakresie oznaczeń graficznych obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych Rysunek planu zawiera oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego LZWP nr 445 Zbiornika Warstw Magura Babia Góra i w granicach udokumentowanego GZWP nr 444 Dolina Rzeki Skawa.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych;

- 2) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
- 4) w zakresie ochrony wód i ziemi obowiązuje ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni oczyszczanie do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

§ 5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego LZWP nr 445 Zbiornika Warstw Magura Babia Góra i w granicach udokumentowanego GZWP nr 444 Dolina Rzeki Skawa.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowi teren drogi publicznej klasy „dojazdowa” 3KDD stanowiący poszerzenie pasa drogowego drogi znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych infrastruktury technicznej innych niż budynki i urządzeń infrastruktury technicznej nie większą niż 20 m;
- 4) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem;
- 5) w odniesieniu do odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków powstających w związku z prowadzoną działalnością usługową, wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów i ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez:
 - b) w terenie nie objętym zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
 - odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków,
- 6) w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się ujmowanie i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej, znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, wraz z odprowadzeniem do odbiornika ścieków spełniających wymagane standardy czystości,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie na terenie własnej działki, z zastosowaniem rozwiązań w zakresie retencjonowania wód, w tym zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych,

- 7) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz średniego napięcia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących do wytworzenia energii elektrycznej energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 8) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z układu sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;
- 9) w odniesieniu do sieci teletechnicznych:
 - a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z sieci i urządzeń teletechnicznych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne lub grupowe systemy zaopatrzenia w energię ciepłą, z wykorzystaniem niskoemisyjnych nośników energii lub z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne standardy emisyjne zanieczyszczeń do środowiska, uwzględniających przepisy odrębne dotyczące ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących do wytworzenia energii elektrycznej energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

§ 8. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U.4:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, w tym także usługi handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) dopuszcza się:
 - a) garaże, obiekty zaplecza technicznego, magazynowego, składowego, socjalnego,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdy, dojścia, place manewrowe, parkingi, ścieżki rowerowe,
 - d) zielen urządzoną o funkcji izolacyjnej,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, że:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) formy dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich, realizowanych także w formie tarasów;
 - możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci;
 - dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;

- c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z zastrzeżeniem § 7 pkt. 3 uchwały, za wyjątkiem budynków garażowych, zaplecza technicznego, magazynowego, składowego, socjalnego, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 7 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynków - 4 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,0,
 - h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01,
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogroduzenia lub zabudowy,
 - b) nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy granicy obszaru objętego planem, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
- a) kolorystykę pokryć dachowych dachów spadzistych w gamie odcieni czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki wynosi nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi od 70° do 110°;
- 8) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U.4 z drogi publicznej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem, której fragment stanowi teren 3KDD,
 - b) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej budynku oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
 - c) wśród miejsc parkingowych, o których mowa w lit. b ustala się zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40;
- § 10. Dla terenu drogi publicznej klasy „dojazdowa” oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD:
- 1) ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa” jako fragment drogi publicznej klasy „dojazdowa” znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem;
 - 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 0 m do 3 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Makowa Podhalańskiego.

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