

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE PODHALAŃSKIM

z dnia 2021 r.

**w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Białka w gminie Maków Podhalański**

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 2021 r., poz. 1372 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska w Makowie Podhalańskim po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie
narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy
Maków Podhalański, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/43/2011 Rady Miejskiej w Makowie
Podhalańskim z dnia 12 maja 2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XI.85.2019 Rady Miejskiej w
Makowie Podhalańskim z dnia 23 października 2019 r.**

uchwała:

**zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego
miejscowość Białka w gminie Maków Podhalański**

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Białka w gminie Maków Podhalański, o powierzchni ok. 0,32 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr XVIII.168.2020 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 24 czerwca 2020 r. - zgodnie z załącznikiem graficznym, zwana dalej planem.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) Część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący **Załącznik Nr 1** do uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:
 - a) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – **Załącznik Nr 2**,
 - b) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **Załącznik Nr 3**;
- 3) Dane przestrzenne - **Załącznik Nr 4**.

§ 3. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w **§ 2 ust. 2 pkt. 1**, obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) Elementy ustaleń planu:
 - a) granica obszaru objętego zmianą planu,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) symbole podane w § 4 określające przeznaczenie terenów.

2. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia informacyjne:

- 1) istniejąca sieć średniego napięcia 15 kv.

§ 4. W wyodrębnionym liniami rozgraniczającym terenie ustala się następujący rodzaj przeznaczenia podstawowego oraz jego symbol oznaczony na rysunku planu:

- 1) **MU** - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Białka w gminie Maków Podhalański, sporządzoną w wyniku podjęcia Uchwały Nr XVIII.168.2020 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 24 czerwca 2020 r.;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, sporządzony na mapie zasadniczej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji; przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony na danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy i dojścia nie wydzielone na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, których przebieg określa się na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu lub podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyrażony procentowo w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków, istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) **wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami** – wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu,
 - b) **wysokość budynków** – parametr, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 14) **gabarycie budynku** - należy przez to rozumieć jeden z wymiarów, tj.: podłużny lub poprzeczny wymiar budynku w rzucie poziomym, mierzony na wysokości 1 m ponad poziom zerowy budynku;
- 15) **poziom zerowy budynku** – należy przez to rozumieć poziom posadzki parteru budynku;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególne w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 17) **braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego** - rozumie się taki rodzaj działalności usługowej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza w tym substancji zapachowych.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 35 m, o ile przepisy **Rozdziału 3** nie stanowią inaczej;
- 2) ustala się maksymalne gabaryty budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 14 m,
 - b) dla budynków usługowych: 25 m,
 - c) dla budynków mieszkalno – usługowych: 16 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ustaleń zawartych na rysunku planu (nieprzekraczalna linia zabudowy).

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) indywidualny sposób zaopatrzenia obiektów w ciepło z wykorzystaniem w nowych obiektach niskoemisyjnych nośników energii (energii elektrycznej oraz paliw "ekologicznie czystych" - np. gaz, lekki olej opałowy) lub z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne standardy emisyjne zanieczyszczeń do środowiska albo alternatywnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

- 4) nakaz ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza;
- 5) nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych za pomocą rozwiązań indywidualnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 – Dolina Rzeki Skawy.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. 1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MU**: 1 miejsce na 1 mieszkanie lub 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (w tym garaż), oraz 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum 2 miejsc parkingowych (nie dotyczy stref ruchu, o których mowa w przepisach odrębnych);
- 3) realizacja miejsc parkingowych jako: parkingów otwartych, garaży, w tym garaży podziemnych.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę poprzez przyłączenie do projektowanego lokalnego systemu wodociągowego,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji GPZ 110/15 kV w Białce poprzez istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii 15kV oraz z sieci niskiego napięcia;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny:
 - a) z planowanej sieci przesyłowej Sucha Beskidzka – Maków Podhalański poprzez projektowane stacje redukcyjno-pomiarowe,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 6) odprowadzenie ścieków:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników wybieralnych,
 - b) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych za pomocą rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem § 7 pkt. 5;

- 7) obsługa w zakresie telekomunikacji, przy uwzględnieniu następującej zasady: zaspokojenie potrzeb użytkowników w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 700 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 20 stopni.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 11. 1 Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **1 MU**.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z częścią usługową mieszczącą się w budynku mieszkalnym.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) realizacja wolnostojącej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem warunków określonych w **ust. 4**;
- 2) lokalizacja wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych;
- 3) zieleni urządzona, place zabaw;
- 4) dojazdy, miejsca postojowe;
- 5) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
- 6) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.

4. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1 nie stanowiła więcej niż 80% sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej.

5. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.

6. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 5) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych: nie więcej niż 7 m; w przypadku realizacji zadaszienia;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) i wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) i wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych do 35°,
 - c) dopuszcza się także realizację dachów płaskich w formie tarasów związanych funkcjonalnie z budynkiem mieszkalnym,
 - d) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Stawki procentowe

§ 12. Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość - ustala się, jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30 %.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Makowa Podhalańskiego.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej