



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 4 października 2024 r.

Poz. 6181

### UCHWAŁA\* NR VII/42/2024 RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNICY

z dnia 30 września 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4”

art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Szczawnicy uchwala, co następuje:

§ 1. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4”, zwany dalej planem, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawnica, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr 60/IX/99 z dnia 21.06.1999 r., zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr XLV/272/2006 z dnia 19.10.2006 r., uchwałą Rady Miasta Szczawnica Nr XV/77/07 z dnia 29.10.2007 r. oraz uchwałą Rady Miasta Szczawnica Nr LII/328/2014 z dnia 28 lipca 2014 r.

2. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

3. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

#### DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE Rozdział 1. Ustalenia porządkowe

#### § 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4”, obejmuje tereny o łącznej powierzchni **0,31 ha**.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1, sporządzonego na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

3. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik Nr 4 – Dane przestrzenne.

\* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

**§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ** Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków, dodatkowo stanowi nie mniej niż 55% powierzchni użytkowej budynków, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu (w tym: dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, zieleń urządzone);
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów nadziemnych takich jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) **otwarciach dachowych** - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub elementy architektoniczne dachu, nie będące oknami połaciowymi, służące doświetleniu pomieszczeń w kondygnacjach zawartych w dachu, mieszczące się w obrysie połaci dachowej;
- 4) **długości elewacji** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku z pominięciem elementów drugorzędnych, jak: balkony, okapy, tarasy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
- 5) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:
  - a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
  - b) zaopatrzeniem w gaz,
  - c) zaopatrzeniem w wodę,
  - d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
  - e) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,
  - f) zaopatrzeniem w ciepło.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem**

#### **§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, DÓBR KULTURY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują zasady wynikające z położenia terenów:

- 1) w całości w **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020 r. W granicach terenów przedstawionych na załączniku graficznym Nr 1 obowiązuje przestrzeganie zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, zgodnie z Uchwałą ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu);
- 2) w całości w **otulinie Popradzkiego Parku Krajobrazowego**, zgodnie z Uchwałą Nr XLII/640/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 23.10.2017 r.

2. Obowiązuje lokalizacja wszystkich obiektów w sposób optymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczających przeformowanie skarp oraz innych robót ziemnych inicjujących zjawiska osuwiskowe. Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności.

3. W zakresie ochrony przed hałasem: obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

1. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkownika terenów i obiektów budowlanych do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

2. Lokalizacja nowych budynków oraz budynków podlegających odbudowie, rozbudowie, przy uwzględnieniu:

- 1) wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych.

#### **§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W terenach oznaczonych symbolami 1MNW, w przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez ciąg komunikacyjny o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki min. 20 metrów;
- 4) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających do działki, z tolerancją do 25<sup>0</sup> w obie strony.

3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek oraz szerokości ich frontu w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 7. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych. Wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 12 metrów z dopuszczeniem zwiększenia jej do 16 metrów dla obiektów budowlanych linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

##### **2. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:**

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru opracowania jest zbiorowy system wodociągowy, oparty na istniejących ujęciach;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic oraz ujęć grupowych i indywidualnych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, w zależności od potrzeb oraz realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących.

##### **3. W zakresie odprowadzenia ścieków:**

- 1) obowiązuje docelowe odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach oznaczonych symbolami 1MNW, dopuszcza się realizację zbiorników szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **4. W zakresie składowania odpadów:**

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Szczawnica, przyjęte stosowną uchwałą Rady Miasta Szczawnica, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie urządzonych.

**5. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:**

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz sieciowy będzie wysokoprężny gazociąg przesyłowy Słopnice-Krościenko;
- 2) do gazyfikacji obszaru objętego planem zostanie wykorzystana projektowana sieć średnioprężnych gazociągów dystrybucyjnych;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

**6. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:** zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie 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.

**7. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:**

- 1) obszar objęty planem zasilany będzie w energię elektryczną z GPZ w Krościenku n/Dunajcem poprzez stację na terenie Uzdrowiska Szczawnica – RS Szczawnica, położoną przy ul. Pod Sadami, zasilanej z dwóch stacji elektroenergetycznych 110/15kV: Krościenko i Zabrzeż;
- 2) dostawa energii elektrycznej siecią niskich lub średnich napięć poprzez stacje transformatorowe SN/nN;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zapewnienie dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji i linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

**8. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:** realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z zakazem lokalizacji linii napowietrznych.

## DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

**§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem: **1MNW – pow. 0,14 ha** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,4;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,5. Obowiązek uwzględnienia i zachowania w terenach biologicznie czynnych istniejących zadrzewień zlokalizowanych w zachodniej części terenu, poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) budowa budynków na następujących zasadach:
  - a) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, nie może przekroczyć 10 metrów,
  - b) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garaży nie może przekroczyć 5 metrów,
  - c) długość elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego max 15,0 m, pozostałych dopuszczonych budynków max 10 m,
  - d) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego jednorodzinnego garażu lub budynku gospodarczego,
  - e) obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ryzalitów ganków, werand, balkonów,

- f) stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ . Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej. W wypadku budynków gospodarczych, garaży dobudowywanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do  $45^{\circ}$ ,
  - g) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
  - h) za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w lit. g, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,
  - i) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do długości danej elewacji nie może być większy niż 1:2,
  - j) okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 80 cm,
  - k) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów z wyłączeniem dachów realizowanych jako biologicznie czynne, obowiązuje stosowanie kolorystyki w różnych odcieniach brązu i szarości oraz w kolorze czerwono-ceglastym, grafitowym, czarnym matowym,
  - l) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych. Stosowanie do wykończenia elewacji materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane) oraz detali architektonicznych nawiązujących do pienińskiego stylu budownictwa regionalnego;
- 6) wysokość zabudowy wiat, altan, nie może przekroczyć 5 metrów. Stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  o kolorystyce pokrycia połaci dachowych jak w pkt 5 lit. k;
- 7) zapewnienie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu. W wypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowego, zapewnienie dodatkowo nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową;
- 8) dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej (ulica Biała Woda) poprzez ciągi komunikacyjne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie ww. terenów.

**§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW ROLNICTWA** Teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **1RNL – pow. 0,09 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren łąk i pastwisk;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI NATURALNEJ** Teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN – pow. 0,08 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz obiektów tymczasowych realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Oplaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 11.** Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości **10%**.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

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

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Szczawnicy.

I Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej

**Bartosz Ciesielka**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - "JAWORKI 4"

SKALA 1:1000

Załącznik graficzny nr 1

## I. PRZEZNACZENIE TERENU

**1MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

**1RNL** TEREN ŁĄK I PASTWISK

**1ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ

## II. INNE USTALENIA PLANU

△—△ NIPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

▭ GRANICA MPZP "JAWORKI 4"

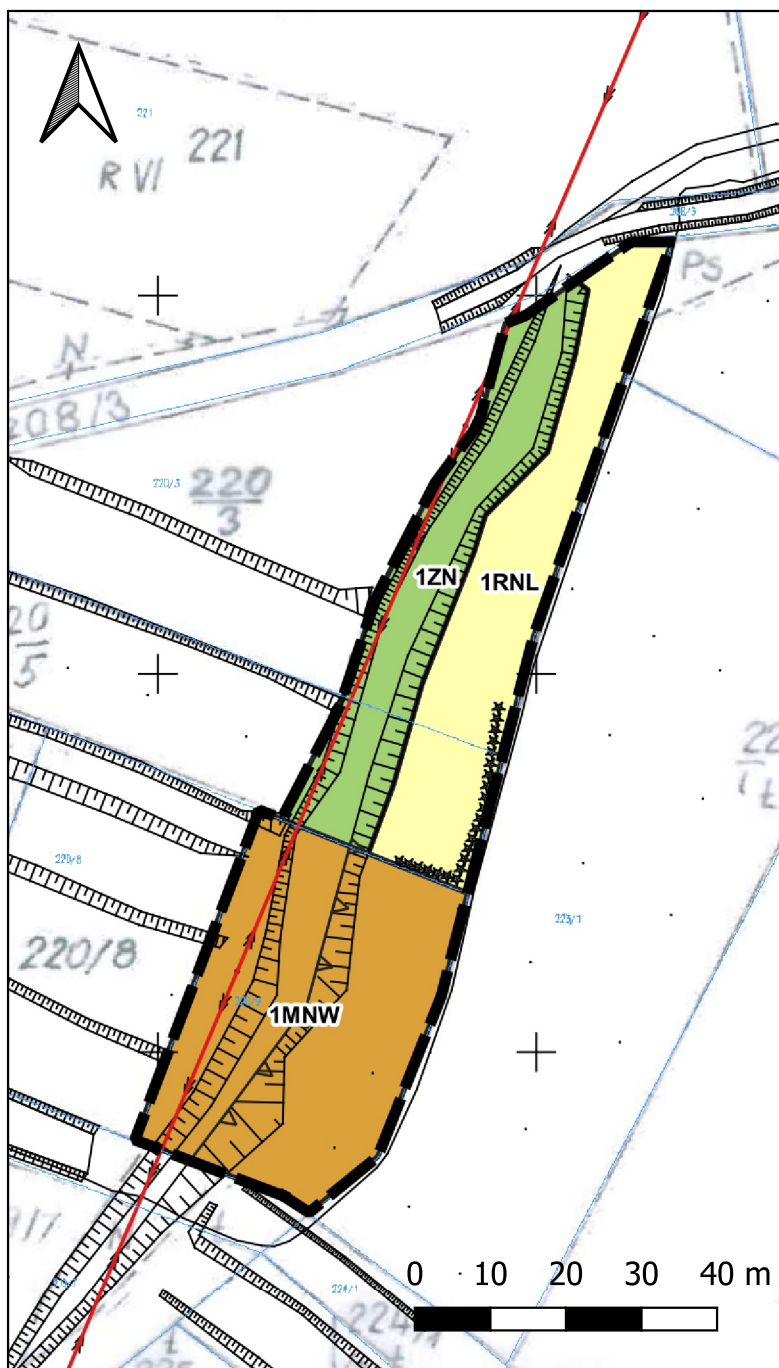
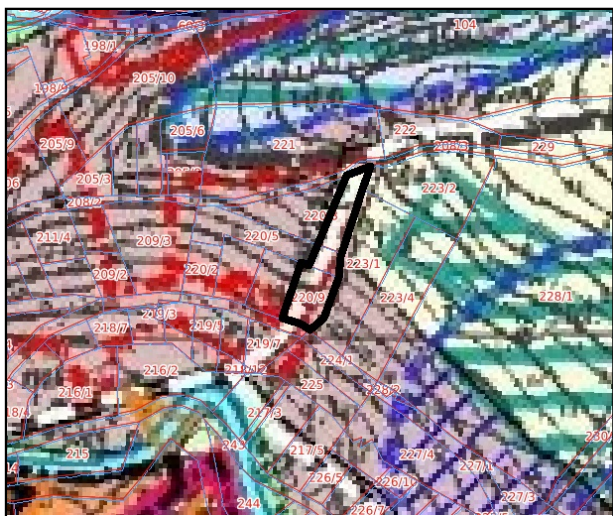
## III. OZNACZENIA INFORMACYJNE

▭ OTULINA POPRADZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO - cały obszar planu

▭ POŁUDNIOWOMAŁOPOLSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - cały obszar planu

— LINIA NAPOWIETRZNA SN 15kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZAWNICA



Mapa sytuacyjno-wysokościowa w wersji wektorowej dxf  
z dnia 03.11.2023 r. obręb ewid.: Jaworki I, skala 1:1000  
Starostwo Powiatowe w Nowym Targu  
działka ewidencyjna 220/9 i okolice  
Układ wsp. poziomych: Układ "2000"

▭ TERENY OSADNICZE DO UMIARKOWANEGO ROZWOJU RÓŻNYCH FORM MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA NIEUCIĄŻLIWEGO Z ZIELENIA TOWARZYSZĄCĄ, Z KONECZNOŚCIĄ, ELIMINACJI ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW O CHARAKTERZE UCIAŻLIWYM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/42/2024  
Rady Miejskiej w Szczawnicy  
z dnia 30 września 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szczawnicy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4”**

Zgodnie z wykazem uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4”, wyłożonego do wglądu publicznego, wpłynęły łącznie 3 uwagi, **których nie uwzględniono**:

1. Dwóch uwag o tej samej treści dotyczących sprzeczności ustaleń planu z zasadami ochrony przyrody, poprzez przeznaczenie działki 220/9 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie nie uwzględnia się obniżenia terenu co prowadzi do przerwania ciągłości wód opadowych i roztopowych i zwianego z tym szlaku migracji fauny i siedlisk flory. Powyższe zagraża bezpieczeństwu terenów zlokalizowanych powyżej, a ustalania planu bezzasadnie przeznaczają działkę w całości do zabudowy chroniąc tereny zlokalizowane powyżej.

**Uwag nie uwzględniono.** Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres i sposoby postępowania w sprawach przy przeznaczaniu terenów na określone cele oraz ustalaniu zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmuje się ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. W związku z powyższym oraz przepisami art. 1 ust. 2 pkt 1, 3 i 9 ww. ustawy, wprowadzono na części działki nr 220/9 obejmującej obniżenie terenu, nieprzekraczalną linię zabudowy, co wyklucza ww. część z możliwości lokalizacji budynków. W ustaleniach planu zawarto zapis, który obowiązuje na całym terenie objętym opracowaniem, obligujący do przestrzegania zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, zgodnie z uchwałą ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie ww. uchwała na obszarze opracowania obowiązuje m.in. zakaz:

- 1) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*
- 2) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka*

Równocześnie mając na uwadze istniejące uwarunkowania, o których mowa w treści uwagi, wprowadzono w planie zapis:

- 1) o obowiązku lokalizacji wszystkich obiektów w sposób optymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczających przeformowanie skarp oraz innych robót ziemnych inicjujących zjawiska osuwiskowe.
- 2) o obowiązku zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności.

Ustalono też dla terenów 1MNW wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50 procent powierzchni działki budowlanej oraz niski wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący maksymalnie 0,35 powierzchni działki budowlanej. Ustalona na załączniku graficznym nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie 1MNW, która przebiega po skarpie obniżenia terenu o którym mowa w treści uwagi, wyklucza z możliwości realizacji zabudowy teren o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, co stanowi 42 % powierzchni całego terenu 1MNW. W związku z powyższym mimo iż działka w całości posiada oznaczenie 1MNW to zabudowana może być jedynie jej część zlokalizowana poza nieprzekraczalną linią zabudowy, a jej zagospodarowanie nie może naruszać pozostałych ustalonych w treści planu zasad. Postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi regulują przepisy odrębne, zgodnie z którymi właściciel gruntu w żadnym przypadku nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

2. Uwagi dotyczące:

- 1) braku uzasadnienia dla zmiany przeznaczenia terenów które w obowiązującym mpzp Jaworki 2 pozostawały w terenach 46ZN1 i 4RZL;

- 2) braku legalnej definicji terenu o symbole 1MNW oraz zasad i ograniczeń zabudowy w ww. terenie, z wyjątkiem odniesienia do ogólnych norm Małopolskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu
- 3) braku uwzględnienia lokalnego obniżenia terenu, którym spływają wody opadowe i przeznaczenie ww. terenu do zabudowy budynkiem mieszkalnym, co może skutkować przerwaniem naturalnego spływu wód i zagrożeniem terenów sąsiednich;
- 4) braku odniesienia w uzasadnieniu do walorów ekologicznych i krajobrazowych obszaru.

Autorzy uwagi informują iż obecnie toczy się postępowanie dotyczące przywrócenia stosunków wodnych zmienionych próbą przekierowania wody płynącej z Jasiennika dotychczasowym jarem przebiegającym po działce 220/9 na drogę publiczną.

**Uwag nie uwzględniono.** O przystąpieniu do sporządzania planu dla ww. terenu zdecydowała Rada Miejska po wykonaniu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 1 pkt 14 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688). Teren objęty opracowaniem planu w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczawnica zaliczony jest do terenów osadniczych do umiarkowanego rozwoju różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła nieuciążliwego z zielenią towarzyszącą, z koniecznością eliminacji istniejących obiektów o charakterze uciążliwym. W obrębie tych terenów w studium obowiązuje lokalizacja:

- 1) zabudowy mieszanej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych realizowanych na większych działkach, o niskich gabarytach,
- 2) niedużych i rozczłonowanych brył obiektów nawiązujących do architektury tego regionu,
- 3) obiektów luźno wkomponowanych w otaczający krajobraz,
- 4) realizacji zieleni towarzyszącej na poszczególnych działkach budowlanych.

W związku z powyższym przeznaczenie działki nr 220/9 dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jest zgodne z ustaleniami studium. Z uwagi na występowanie na działce nr 220/9 pozostałości rowu odwadniającego, którego kontynuacja miała miejsce na działkach nr 220/5 i 220/3 włączono do obszaru opracowania również części wschodnie działek nr 220/3 i 220/5 w zakresie przeznaczonym w dotychczas obowiązującym planie pod tereny o symbolach 4R/ZL i 46ZN1, przeznaczając je w nowym planie do terenów zieleni naturalnej (ZN) oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, czyli terenów łąk i pastwisk (RNL).

Teren oznaczono symbolem 1MNW zgodnie z rozporządzeniem ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego. W załączniku nr 1 do ww. Rozporządzenia zawarte są symbole i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować w planie miejscowym, w tym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem MNW. Legalna definicja budynku mieszkaniowej jednorodzinnej zawarta jest w ustawie Prawo budowlane, a definicja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§3 pkt 1). W ustaleniach planu zawarte są zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1MNW zgodnie z przepisami ustawy i Rozporządzenia. Ustalona jest minimalna powierzchni biologicznie czynna, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. Ustalona jest wysokość zabudowy oraz szczegółowe zasady kształtowania architektury budynków w tym długość elewacji, kształt dachu, kolorystyka. Uwzględniając uwarunkowania, o których mowa w treści uwagi, na części działki nr 220/9 obejmującej obniżenie terenu, wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy, co wyklucza ww. część z możliwości lokalizacji budynków. W ustaleniach planu zawarto zapis, który obowiązuje na całym terenie objętym opracowaniem, obligujący do przestrzegania zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, zgodnie z uchwałą ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie ww. uchwałą na obszarze opracowania obowiązuje m.in. zakaz:

- 1) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

2) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka*

Równocześnie mając na uwadze istniejące uwarunkowania, o których mowa w treści uwagi, wprowadzono w planie zapis:

- 1) o obowiązku lokalizacji wszystkich obiektów w sposób optymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczających przeformowanie skarp oraz innych robót ziemnych inicjujących zjawiska osuwiskowe.
- 2) o obowiązku zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności.

Ustalono też dla terenów 1.MNW wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50 procent powierzchni działki budowlanej oraz z niski wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący maksymalnie 0,35 powierzchni działki budowlanej. Ustalona na załączniku graficznym nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie 1MNW, która przebiega po skarpie obniżenia terenu o którym mowa w treści uwagi, wyklucza z możliwości realizacji zabudowy teren o powierzchni 600 m<sup>2</sup> co stanowi 42% powierzchni całego terenu 1MNW. W związku z powyższym mimo iż działka w całości posiada oznaczenie 1MNW to zabudowana może być jedynie jej część zlokalizowana poza nieprzekraczalną linią zabudowy, a jej zagospodarowanie nie może naruszać pozostałych ustalonych w treści planu zasad. Postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi regulują przepisy odrębne, zgodnie z którymi właściciel gruntu w żadnym przypadku nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Uzasadnienie do projektu planu sporządzone jest zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odnosi się do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2-4 i zawiera problematykę, o której mowa w treści uwagi.

I Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej

**Bartosz Ciesielka**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/42/2024  
Rady Miejskiej w Szczawnicy  
z dnia 30 września 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szczawnicy  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących  
do zadań własnych gminy**

Wymagane przepisami ww. rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szczawnicy jest bezprzedmiotowe, ponieważ budżet gminy nie będzie obciążony skutkami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4”.

Realizacja ustaleń planu w okresie najbliższych 10-ciu lat od wejścia w życie jego zapisów, nie będzie powodowała konieczności realizacji inwestycji infrastrukturalnych należących do zadań własnych gminy, ani też budowy drogi dojazdowej, obejmuje bowiem nieruchomość posiadającą dostęp do drogi publicznej. Zaopatrzenie w niezbędne media będzie realizował prywatny inwestor we własnym zakresie, w tym zapotrzebowanie na wodę z własnej studni, a odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez zbiornik szczelny okresowo wybieralny, do czasu realizacji projektowanych sieci infrastrukturalnych przez gminę w tej części miejscowości.

W związku z powyższym, budżet Gminy nie będzie obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4”.

I Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej

**Bartosz Ciesielka**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/42/2024  
Rady Miejskiej w Szczawnicy  
z dnia 30 września 2024 r.

### **Dane przestrzenne**

Rada Miejska w Szczawnicy, zgodnie z art. 67a ust 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaworki 4”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 4.1 do uchwały Nr VII/42/2024  
Rady Miejskiej w Szczawnicy  
z dnia 30 września 2024 roku  
Zalacznik4.1.xml

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