



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 23 lipca 2025 r.

Poz. 4599

UCHWAŁA NR XVI.177.2025 RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE PODHALAŃSKIM

z dnia 16 lipca 2025 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Zespołu Opieki Zdrowotnej Szpitala Rejonowego w Makowie Podhalańskim w gminie Maków Podhalański

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XI/108/2025 Rady Gminy Maków Podhalański z dnia 19 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Zespołu Opieki Zdrowotnej Szpitala Rejonowego w Makowie Podhalańskim w gminie Maków Podhalański, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/319/2021 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 27 października 2021 roku uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Zespołu Opieki Zdrowotnej Szpitala Rejonowego w Makowie Podhalańskim w gminie Maków Podhalański, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, sporządzona na mapie pochodzącej ze Starostwa Powiatowego w Suchej Beskidzkiej, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wg symboli ustalonych w § 4;
- 4) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”.

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 5) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) **1UZ** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym, np.: 1UZ, gdzie:

- 1) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu, o którym mowa w pkt 2;
- 2) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu.

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

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;
- 3) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się niezależnie od przeznaczenia oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania zapisanych w ustaleniach szczegółowych:
 - a) możliwość remontu, przebudowy i odbudowy,
 - b) rozbudowę w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
 - c) prowadzenie robot budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych;
 - d) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachować minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 2) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz uwzględnienia położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 “Dolina rzeki Skawa” poprzez zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu oraz realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w sposób zapobiegający zanieczyszczaniu wód podziemnych.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) **maksymalna wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 1) **maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) zachować **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z częścią graficzną;
- 3) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę **miejsc parkingowych**: 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże;
- 5) Obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% całkowitej ilości miejsc postojowych na danym terenie, z zastrzeżeniem że gdy w przypadku obliczania wynikiem jest liczba niecałkowita należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów;
- 6) w zakresie architektury:
 - a) **geometria dachu** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale,
 - a) **pokrycie dachów** – dachówki, materiały i elementy o fakturze dachówek, blachy płaskie, łupek. Dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie z innych rodzajów materiałów dostosowanych do spadku dachu oraz dachy zielone,
 - b) **ściany budynków** – zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding, blacha falista, blacha trapezowa; dopuszcza się kształtowanie elewacji w formie zieleni na ścianach lub ogrodów wertykalnych,
 - b) **kolorystyka dachów stromych** – kolory ciemniejsze niż ściany lub tożsame, w odcieniach brązu, czerwieni i zieleni,
 - c) **kolorystyka elewacji** – stosować w odcieniach pastelowych (bieli, brązu, szarości) oraz charakterystyczna dla naturalnych materiałów wykończeniowych; zakaz stosowania kolorów jaskrawych i materiałów odblaskowych;
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 1UZ z drogi publicznej (aleja Kasztanowa), znajdującej się poza obszarem planu, poprzez istniejące zjazdy bezpośrednie do działek zlokalizowanych bezpośrednio przy nich, poprzez dojazdy niewydzielone i ciągi pieszo-jezdne;
- 1) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi należy wytyczać z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
- 2) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) ustala się nakaz powiązania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;

- 4) ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 6) w zakresie **składowania i magazynowania odpadów**:
 - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi i innymi na zasadach obowiązujących na terenie gminy Maków Podhalański, z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - a) zakaz składowania i przetwarzania odpadów a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach),
 - b) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze planu;
- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, produkcji, usług oraz celów gaśniczych,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 110 mm; dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
 - c) lokalizacja urządzeń, obiektów i sieci wodociągowej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 2) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
 - a) ustala się utrzymanie zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków - średnica kanałów min. $\varnothing$ 200 mm; podłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi; lokalizacja zbiorników z substancjami ropopochodnymi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - c) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 3) w zakresie gospodarki **wodami opadowymi**:
 - a) odprowadzenie wód opadowych poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 200 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
 - c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
 - d) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącego systemu gazowej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe),
- c) dla istniejących gazociągów przy ustalaniu lokalizacji inwestycji należy zachować strefy kontrolowane, odległości oraz uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) w zakresie infrastruktury energetycznej:

- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
- b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci ciepłowniczej ustala się zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć,
- c) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;

7) w zakresie infrastruktury teletechnicznej:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy są następujące:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, zgodnie z częścią graficzną planu, obejmującą najstarszą część miasta, powstałą na historycznym układzie przestrzennym, w granicach której obowiązuje zachowanie przebiegu drogi oznaczonej symbolem 1KDR.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek: 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70 ° do 120 °;
- 4) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 6. 1. Wyznacza się teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na części graficznej planu symbolem 1UZ.

1. Przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług handlu;
- 2) teren usług gastronomii;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) teren garażu;
- 5) teren parkingu;
- 6) teren zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, budynki gospodarcze, wiaty;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: 50 m;
- 6) kształt dachu:
 - a) dla budynków usługowych główne połacie dachu dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwnych połaci od 15° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) opuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; dla lukarn, wymagana jest jednolita forma na jednym budynku, szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, a łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej.

§ 7. 1. Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na części graficznej planu symbolem 1KDR.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budowli drogowych wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi potrzebom zarządzania drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego oraz ochronie akustycznej przyległych terenów,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, a służących uzbrojeniu terenów przylegających do drogi;
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną.

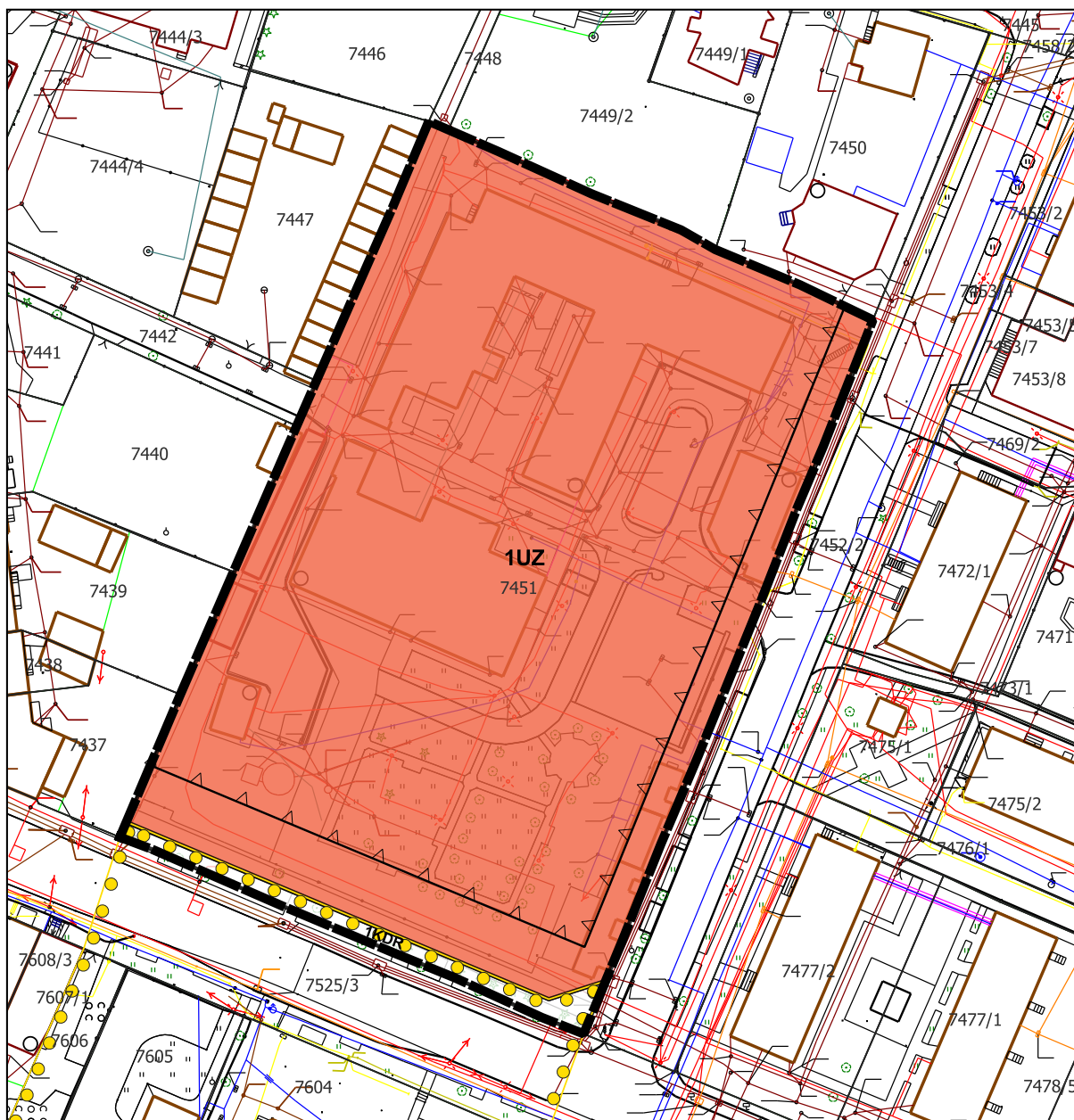
§ 8. Stawkę jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 10 % ww. wzrostu wartości.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Makowa Podhalańskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

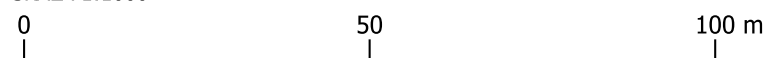
Tomasz Spyrka



Ustalenia planu:

-  Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania
 Teren usług zdrowia i pomocy społecznej
 Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
 Nieprzekraczalne linie zabudowy
 Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
 Oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych:
 Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 444 - Dolina rzeki Skawa (cały obszar planu)

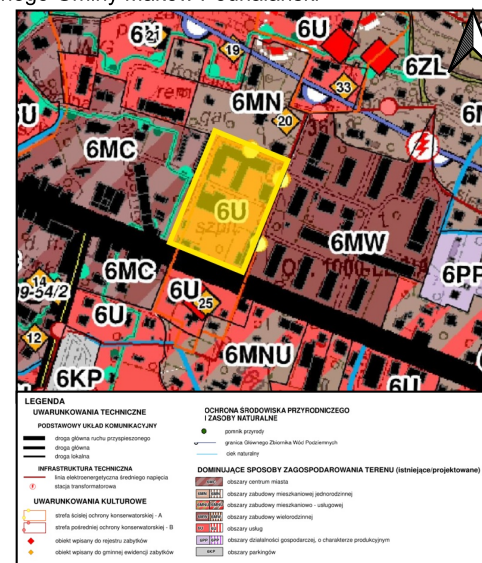
SKALA 1:1000



UKŁAD WSPÓŁRZEDNYCH PL-2000 (STREFA 7)

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem miejscowym został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej, przekazanej przez Starostwo Powiatowe w Suchej Beskidzkiej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierónków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Maków Podhalański



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI.177.2025

Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim

z dnia 16 lipca 2025 roku

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę