

**UCHWAŁA NR XXV/311/2026
RADY GMINY ZAWOJA**

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2025 r., poz. 1153 ze zm.), art. 3 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XIX/224/2025 Rady Gminy Zawoja z dnia 13 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja; Rada Gminy Zawoja stwierdza, iż ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/179/2012 Rady Gminy Zawoja z dnia 27 czerwca 2012r., ze zmianami; i uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja, przyjętego uchwałą Nr X/84/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 5694 z 30 lipca 2019r.) z późniejszymi zmianami; zwaną w skrócie „zmiana planu”.

2. Zmiana planu dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w uchwale Nr XIX/224/2025 Rady Gminy Zawoja z dnia 13 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst zmiany planu, który zawiera:

- 1) przepisy ogólne określone w rozdziale 1 uchwały;
- 2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze zmiany planu określone w rozdziale 2 uchwały;
- 3) przeznaczenie terenów, określone w rozdziale 3 uchwały;
- 4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale 4 uchwały;
- 5) przepisy końcowe określone w rozdziale 5 uchwały.

2. Częściami uchwały są:

- 1) część graficzna obejmująca rysunek zmiany planu w skali 1:2000 określający granice obszaru zmiany planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) załącznik nr 2 zawierający dane przestrzenne.

3. Do niniejszej uchwały nie dołączono załącznika w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały złożone uwagi w trakcie konsultacji społecznych projektu zmiany planu oraz nie dołączono rozstrzygnięcia określającego sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, gdyż w niniejszej zmianie planu nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Zawoja, chyba że z tekstu zmiany planu wynika inaczej;
- 2) **tekście zmiany planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 niniejszej Uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego zmianą planu, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczony symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 6) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku zmiany planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona zmianą planu jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przynależnym zagospodarowaniu** - należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu, które wspomaga, dopełnia i wzbogaca przeznaczenia terenu, umożliwiając prawidłową obsługę i funkcjonowanie terenu;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i opisaną w tekście zmiany planu, określającą maksymalne zbliżenie części podziemnych i nadziemnych budynku do linii rozgraniczającej terenu; dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy: schodów, ganków, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, detali architektonicznych oraz pochylni mogących służyć osobom ze szczególnymi potrzebami; przy czym elementy te nie mogą być wysunięte ze ściany budynku o więcej niż 1,2 m;
- 10) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 14) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 15) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 16) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy niewyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi terenu i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
- 17) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć stropodach lub dach o spadku do 12°.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku zmiany planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu oraz na rysunku zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Określone w § 2 ust.1 pkt. 3 przeznaczenia terenu obejmują:

1) przeznaczenie terenu w rozumieniu § 3 pkt. 7.

5. W terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi należy realizować inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu terenu oraz przynależnym zagospodarowaniu.

6. Elementy stanowiące ustalenia zmiany planu oznaczone na rysunku zmiany planu:

1) **granica obszaru objętego zmianą planu;**

2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**

4) symbole i nazwy terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:

a) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

b) **MN-MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

7. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku zmiany planu:

1) zespół przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Skawicy,

2) Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych (LZWP) 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra),

3) aglomeracja Makowsko-Zawojska.

8. Elementy informacyjne nie stanowiące ustaleń niniejszej zmiany planu oznaczone na rysunku zmiany planu: ustalenia zmiany mpzp obowiązujące poza obszarem objętym zmianą planu (wybrane elementy).

Rozdział 2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE ZMIANY PLANU

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenów objętych zmianą planu nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej, przez które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.

3. Wszystkie ciekі, w tym niewydzielone na rysunku zmiany planu, podlegają ochronie. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Ustala się konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków.

4. W obszarach zmiany planu ustala się możliwość utrzymania sieci i urządzeń melioracyjnych w zakresie wynikającym z potrzeb, na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie. Przez utrzymanie należy rozumieć zapewnienie kontynuacji jej prawidłowego funkcjonowania, w taki sposób, aby realizacja inwestycji na terenach zmeliorowanych nie wpłynęła negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych.

5. Obszary objęte zmianą planu w całości położone są w granicy **Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (LZWP) 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)**. Wszelka działalność w obszarach objętym LZWP musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

6. Obszary objęte zmianą planu zgodnie z Uchwałą Nr XI/96/2015 Rady Gminy Zawoja z dnia 1 października 2015r. zmienioną Uchwałą Nr XXXVI/343/2017 Rady Gminy Zawoja z dnia 29 czerwca 2017r. w całości znajdują się w **zespole przyrodniczo – krajobrazowym Dolina Skawicy**. Wszelka działalność w obszarze objętym zespołem przyrodniczo - krajobrazowym musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

7. Obszary objęte zmianą planu w całości położone są w **aglomeracji Makowsko - Zawojskiej** zgodnie z Uchwałą Nr XXIV.224.2020 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 16 grudnia 2020r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Makowsko – Zawojskiej.

8. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

9. Ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

10. W obszarach zmiany planu zabrania się prowadzenia działalności usługowej, która dla terenów sąsiadujących wywołuje lub może wywoływać uciążliwości dla otoczenia, to jest takich, które mogą spowodować przekraczanie standardów jakości ustalonych dla środowiska, a zwłaszcza w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych.

11. W zakresie ochrony przed hałasem należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami zmiany planu w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem 1MN-U, w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem 1MN-MW-U jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

12. W przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie realizacja ustaleń zmiany planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo.

2. Ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości ustalonej na rysunku zmiany planu. Lokalizacja zabudowy od granicy lasu (w tym położonego poza terenem opracowania) winna być zgodna z przepisami odrębnymi

4. Ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U oraz w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MN-MW-U wynosi:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wynosi: 700 m²;
- 2) dla zabudowy usługowej wynosi: 1000 m²;
- 3) dopuszcza się możliwość obniżenia do 15% ustalonych w pkt 1 i 2 wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w sytuacjach, gdy wielkość działki (działek), z której następuje wydzielenie uniemożliwia utrzymanie ustalonych parametrów.

5. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

6. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej zmianie planu, dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek. Nie dopuszcza się czasowego wykorzystywania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub ustalona w zmianie planu.

7. Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, w tym zwłaszcza terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej oraz pieszo – rowerowej, wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) stosowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury;
- 2) wyposażanie przestrzeni w zieleni urządzoną;
- 3) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w zakresie dostępności dla wszystkich użytkowników tych przestrzeni, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

9. Obszary objęte zmianą planu obsługiwane będą przez drogi do nich przylegające, w tym drogę lokalną, dojazdową, wewnętrzną (zlokalizowane poza granicami obszarów zmiany planu).

10. Realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:

- 1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
- 2) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również związanych z gospodarką wodną oraz ochroną gruntów rolnych i leśnych;
- 3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.

§ 7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W niniejszej zmianie planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; ale w sytuacji podjęcia działań w tym zakresie ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w terenach budowlanych:

- 1) w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U oraz w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MN-MW-U minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: dla zabudowy mieszkaniowej: 700m², dla zabudowy usługowej: 1000m²; a minimalna szerokość frontu działki wynosi: 18m;
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi zapewniającej do niej dojazd winien być zawarty w przedziale pomiędzy 60o a 90o;
- 3) ustalone w pkt. 1 i 2 parametry nie dotyczą działań prowadzonych w celu poprawy dostępności komunikacyjnej terenów, które można wyznaczyć odpowiednio do potrzeb.

Rozdział 3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wyklucza się: teren usług handlu hurtowego oraz teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, place manewrowe, parkingi, urządzenia sportowo-rekreacyjne, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01,
- 4) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 1,0;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 14 m o dachu stromym, dopuszcza się aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku o dachu płaskim – 7 m,
 - b) dla budynków usługowych: 14 m o dachu stromym, 9 m o dachu płaskim,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: o dachu stromym 7 m, o dachu płaskim 4 m,
 - d) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 14 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35° do 50°,
 - b) dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35° do 50°, dla budynków o rozpiętości powyżej 15m, dopuszcza się możliwość realizacji dachów o nachyleniu połaci głównych od 20°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m² powierzchni zabudowy,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 25° do 50°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m² powierzchni zabudowy,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - e) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne;
- 7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertikalne ogrody).
- 8) zasady obsługi parkingowej:

a) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części – według poniższych wskaźników:

- budynki mieszkalne: 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
- hotele: 1 miejsce na 1 pokój lub 1 apartament,
- pensjonaty, domy wypoczynkowe/wycieczkowe: 15 miejsc na 100 łóżek,
- budynki kultury: 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
- budynki opieki zdrowotnej: 5 miejsc na 100 łóżek,
- budynki handlu: 1 miejsce na 50 m² pow. sprzedaży,
- budynki gastronomii: 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- budynki innych usług: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
- budynki biur: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
- obiekty sportowe - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);

b) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wbudowane w budynki lub podziemne;

c) w obrębie działki o funkcji usługowej ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca do parkowania przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc; miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynku.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1MN-MW-U** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług wyklucza się: teren usług handlu hurtowego oraz teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Jako przynależne zagospodarowanie ustala się: dojścia, dojazdy niewydzielone, place manewrowe, parkingi, urządzenia sportowo-rekreacyjne, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01,
- 5) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 1,0;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 14 m o dachu stromym, dopuszcza się aby część budynku posiadała dach płaski pod warunkiem, iż powierzchnia przekrycia budynku dachem płaskim nie przekroczyły 40% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku o dachu płaskim – 7 m,
 - b) dla budynków usługowych: 14 m o dachu stromym, 9 m o dachu płaskim,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: o dachu stromym 7 m, o dachu płaskim 4 m,
 - d) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 14 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35° do 50°,

- b) dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35° do 50°, dla budynków o rozpiętości powyżej 15m, dopuszcza się możliwość realizacji dachów o nachyleniu połaci głównych od 20°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m² powierzchni zabudowy,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 25° do 50°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich dla budynków nie przekraczających 40m² powierzchni zabudowy,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - e) dopuszcza się wykorzystywanie dachów lub ich części jako tarasy, parkingi lub tereny biologiczne czynne;
- 8) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach (wertykalne ogrody).
- 9) zasady obsługi parkingowej:
- a) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części – według poniższych wskaźników:
 - budynki mieszkalne: 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - hotele: 1 miejsce na 1 pokój lub 1 apartament,
 - pensjonaty, domy wypoczynkowe/wycieczkowe: 15 miejsc na 100 łóżek,
 - budynki kultury: 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - budynki opieki zdrowotnej: 5 miejsc na 100 łóżek,
 - budynki handlu: 1 miejsce na 50 m² pow. sprzedaży,
 - budynki gastronomii: 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - budynki innych usług: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - budynki biur: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty sportowe - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
 - b) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wbudowane w budynki lub podziemne;
 - c) w obrębie działki o funkcji usługowej ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego dodatkowego miejsca do parkowania przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc; miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynku.

Rozdział 4.

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10.1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze objętym zmianą planu:

- 1) należy zachować zasady uzbrojenia obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej Gminy Zawoja, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego poszczególnych inwestycji;

- 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty zmianą planu, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
- 3) dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących sieci wodociągowych i źródeł ich zasilania;
- 2) możliwość wyposażenia terenów objętych zmianą planu w wodę poprzez rozbudowę z istniejących sieci wodociągowych lokalnych lub z własnych ujęć (studni).

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i ścieków opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) dla nowo realizowanej zabudowy odprowadzenie ścieków sanitarnych winno nastąpić do sieci gminnego zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, zakończonej wysokosprawną oczyszczalnią ścieków, a na okres przejściowy tj do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji lub na obszarach, gdzie gmina nie przewiduje budowy systemów kanalizacji sanitarnej ustala się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (stosownie do przepisów odrębnych) lub realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków przystosowanych do istniejących warunków gruntowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo do istniejących rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla każdej powierzchni szczelnej (przekraczającej 0,1ha) terenów dróg, dojazdów niewydzielonych, placów, zatok postojowych i utwardzonych parkingów - obowiązuje konieczność realizacji kanalizacji opadowej zakończonej urządzeniami oczyszczającymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych na terenie użytkowanej posesji, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz mieszkańców gminy wymaga budowy sieci gazowej w oparciu o gazociągi położony poza granicami terenu gminy;
- 2) wzdłuż projektowanych sieci i urządzeń systemu gazowniczego przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zabezpieczyć strefy kontrolowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło do celów ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie realizowane w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 2) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego w źródłach ciepła należy wykorzystywać niskoemisyjne nośniki energii i wysokosprawne urządzenia grzewcze lub stosować technologie i urządzenia zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń;
- 2) rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń dla zaspokojenia aktualnych potrzeb na energię;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych urządzeń i linii elektroenergetycznych nakazuje się zachowanie odpowiednich pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej ustala się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w wysokości 25%.

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach objętych zmianą planu tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja, przyjętego uchwałą Nr X/84/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 5694 z 30 lipca 2019r.), z późniejszymi zmianami.

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawoja.

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

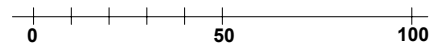
Przewodniczący Rady

Jerzy Pająk

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY ZAWOJA DLA OBSZARU WSI ZAWOJA

RYSunEK ZMIANY PLANU

SKALA 1:2000



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/311/2026 Rady Gminy Zawoja z dnia 28 kwietnia 2026 r.

LEGENDA

ELEMENTY STANOWIĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MN-MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

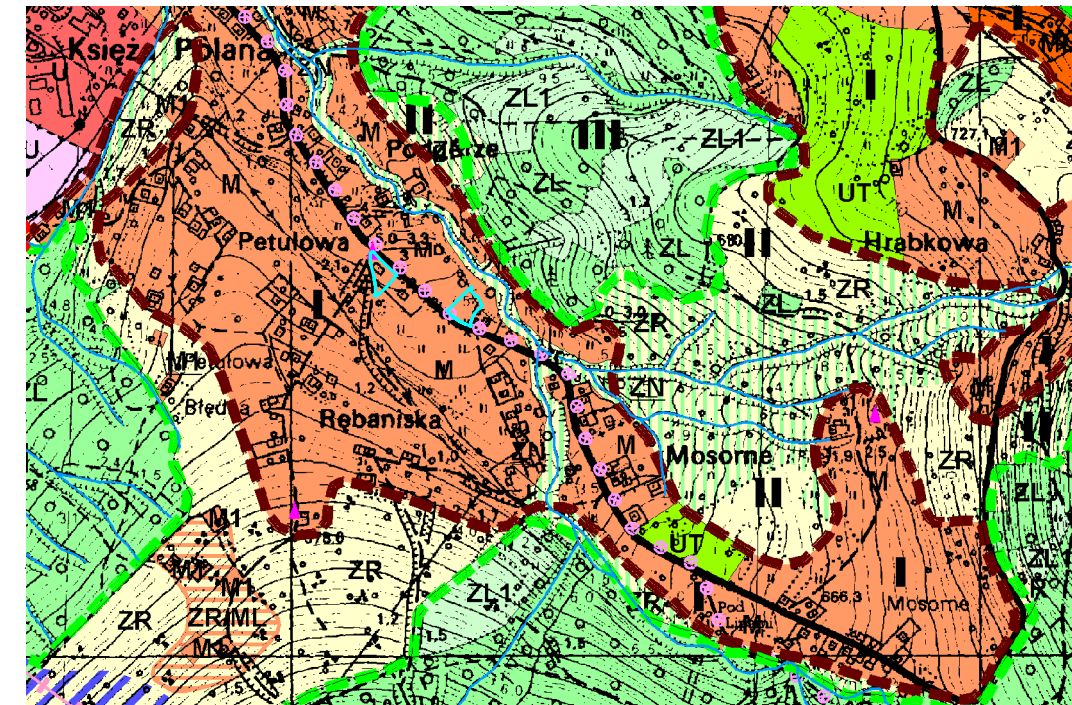
ELEMENTY OKREŚLONE PRZEPISAMI I DECYZJAMI ODRĘBNYMI

OBSZARY ZMIANY PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONE SĄ W:
 - ZESPOLE PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWYM DOLINA SKAWICY
 - LOKALNYM ZBIORNIKU WÓD PODZIEMNYCH (LZWP) 445 ZBIORNIK WARSTW MAGUTA (BABIA GÓRA)
 - AGLOMERACJI MAKOWSKO - ZAWOJSKIEJ



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWOJA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA

I - STREFA URBANIZACJI

GRANICA STREFY URBANIZACJI

TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA DO UTRZYMANIA, KONTYNUACJI I ROZWOJU

- M TERENY ZABUDOWY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
- UT TERENY REKREACJI, SPORTU I TURYSTYKI
- CIĄGI ZIELENI ŁĘGOWEJ OBUĐOWY BIOLOGICZNEJ CIEKÓW

II - STREFA TERENÓW ROLNYCH I OTWARTYCH

TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA DO UTRZYMANIA, KONTYNUACJI I ROZWOJU

- M1 TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY SIEDLISKOWEJ
- ZRM1 TERENY ROZWOJU ZABUDOWY SIEDLISKOWEJ
- ZR/M1 TERENY ROZWOJU ZABUDOWY LETNISKOWEJ

III - STREFA TERENÓW LASÓW I ZALESIEŃ

GRANICA STREFY LASÓW I ZALESIEŃ

TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA DO UTRZYMANIA I KONTYNUACJI

- ZL TERENY LASÓW
- ZR TERENY ZIELENI NIE URZĄDZONEJ - POLANY
- ZL1 TERENY ZALESIEŃ

USTALENIA ZMIANY MPZP OBOWIĄZUJĄCE POZA OBSZAREM OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU (WYBRANE ELEMENTY)

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN1 TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- ZR TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZL TERENY LASÓW
- ZL1 TERENY ZALESIEŃ
- KDL TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - DROGI LOKALNE
- KDD TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - DROGI DOJAZDOWE
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - DROGI WEWNĘTRZNE

OBSZARY W CAŁOŚCI POŁOŻONE SĄ W GRANICY ZESPOŁU PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWEGO DOLINA SKAWICY

Źródło pochodzenia mapy: mapa zasadnicza Licencja: nr WG.6621.1.8610.2025_1215_C z dnia 27.11.2025 r. wydana przez Powiat Suski

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/311/2026

Rady Gminy Zawoja

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę