Dziennik Urzędowy
Województwa Nowosądeckiego
Nr 31/98
1998-07-17

UCHWAŁA Nr XLIV/209/98
RADY GMINY SZAFLARY
z dnia 25 maja 1998 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego Gminy Szaflary, w zakresie określonym w par. 2

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz.196, Nr 132, poz. 622 z 1997 r. Dz. U. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775) art. 8 ust. 1, art. 10 ust. 1 i 3, art. 11 ust. 1, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885 i Nr 141, poz. 943) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z 1997 r., Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505 i Nr 160, poz. 1079) Rada Gminy Szaflary na wniosek Zarządu Gminy Szaflary uchwala, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§1

Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
- „miejscowym planie", należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Szaflary wprowadzony uchwałą Nr 64/XV/91 Rady gminy Biały Dunajec z dnia 10 maja 1991 roku (Dz. Urz. Woj. Now. Nr 18/91, poz. 96, Nr 16/93, poz. 166, Nr 22/93, poz. 225, Nr 23/93, poz. 236, Nr 1/94, poz. 15, Nr 9/94, poz. 107, Nr 18/94, poz. 206, Nr 21/94, poz. 222, Nr 24/94, poz. 260, Nr 7/97, poz. 28),
- „planie", należy przez to rozumieć wyszczególnione w par. 4, 5 i 6 ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szaflary,
- „rysunku planu", należy przez to rozumieć fragmenty rysunku dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szaflary w obrębie „granic opracowania" na planie w skali 1:5000, z wyróżnionymi terenami, których dotyczą ustalenia uchwały,
-„przepisach szczególnych", należy przez to rozumieć przepisy ustawy, wraz z aktami wykonawczymi.

§2

I. Ustalenia planu dotyczą:
- przeznaczenia terenu,
- warunków i zasad kształtowania zabudowy,
- zasad ich obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

II. Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia:
- terenów rolnych w obrębie pojedynczych działek we wsiach Zaskale, Maruszyna, Bór, Skrzypne i Szaflary – dla budownictwa mieszkaniowego,
- terenów rolnych w obrębie działki nr ewid. 1248 we wsi Szaflary – dla realizacji celów publicznych,
- terenów rolnych w obrębie działek nr ewid. 715/3, 716/24 i 716/30 we wsi Zaskale –

dla realizacji usług komunalnych, w tym budownictwa mieszkaniowego,

- terenów przemysłu, rzemiosła produkcyjnego, składów, budownictwa oraz terenów urządzeń obsługi rolnictwa w obrębie działki nr ewid. 1069/19 we wsi Zaskale – dla budownictwa mieszkaniowego i usług nieuciążliwych,

- w sposób szczegółowo ustalony w par. 4, 5 i 6.

§3

Integralną częścią planu określonego w par. 4 są rysunki planu w skali 1:5000, stanowiące załączniki Nr 1-11 niniejszej uchwały.
Oznaczone graficznie na rysunku planu ”linie rozgraniczające tereny wprowadzone planem” stanowią rozgraniczenie terenów o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
Linie rozgraniczające pomiędzy tymi terenami mogą być uściślone w projektach zagospodarowania terenów, w zakresie wynikającym z obowiązku spełnienia wymogów przepisów szczególnych pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z innymi ustaleniami niniejszego planu oraz bez naruszenia praw osób trzecich.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szaflary w granicach określonych w par. 2 ust. 2, w sposób następujący:

PLAN NR 1
WE WSI BÓR – teren rolny stanowiący łąkę klasy IV w obrębie części działek nr ewidencyjny 288/2 i 288/3 – przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i jednorodzinnej i oznacza symbolem **MR/MN.**

Obowiązuje:

- realizacja zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych przy wyniesieniu poziomu parteru do 0,60 m od poziomu terenu i o architekturze nawiązującej do tradycji Podhala,
- zakaz realizacji zabudowy w obrębie części ww. działek stanowiących grunt leśny (LsV),
- dojazd do ww. działki drogą lokalną wsi Gronków w gminie Nowy Targ oznaczoną nr ewidencyjnym 3668.

PLAN NR 2
WE WSI MARUSZYNA – teren rolny stanowiący łąkę klasy IV w obrębie działki nr ewidencyjny 3160/2 – przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej i oznacza symbolem **MR/MN.**

Obowiązuje:

- z uwagi na położenie powyższej działki na przedpolu projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Pienińskiego Pasa Skalicowego, realizacja zabudowy o wysokości do 1,5 kondygnacji nadziemnej (parter z poddaszem użytkowym) przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż o 0,60 m od terenu i o architekturze ściśle Podhalańskiej luźno wkomponowanej w otaczający krajobraz górski, z realizacją w obrębie działki zieleni towarzyszącej,
- przednia linia zabudowy minimum 6,00 m od skraja drogi nr 3118/3.

PLAN NR 3
WE WSI MARUSZYNA – część terenu rolnego 5226/7, 5226/8, 5226/9 i 5238/2 oraz teren rolny stanowiący rolę klasy V w obrębie działek nr ewidencyjny 5309/7 i 5309/9 – przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i oznacza symbolem **MR/MN/U.**

Obowiązuje:

- z uwagi na położenie powyższych działek pomiędzy projektowanymi zespołami przyrodniczo – krajobrazowego Pienińskiego Pasa Skalicowego, realizacja zabudowy o wysokości do 1,5 kondygnacji nadziemnej (parter z poddaszem użytkowym) przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż o 0,60 m od terenu i o architekturze ściśle Podhalańskiej luźno wkomponowanej w otaczający krajobraz górski, z realizacją w obrębie działki zieleni towarzyszącej,
- zakaz realizacji usług, których uciążliwość mogłaby wykraczać poza obręb własnej działki. Przy zamierzonej realizacji usług mogących mieć negatywny wpływ na środowisko względnie teren sąsiednich działek nie stanowiących własności wnioskodawcy, opracowanie przez rzeczoznawcę z listy Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa oceny oddziaływania i ustalenie warunków jej realizacji z organami ochrony środowiska i ochrony przyrody przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- przednia linia zabudowy 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 25421 Maruszyna – Ludźmierz, z realizacją do całości terenu maksimum dwóch zjazdów z drogi,
- przy wydzielaniu działek budowlanych zapewnienie powierzchni działki 1200 – 1500 m.

PLAN NR 4
WE WSI SKRZYPNE - teren rolny stanowiący łąkę klasy V w obrębie części działki nr ewidencyjny 2340/18 oraz w obrębie działek nr ewidencyjny 2365/9 i 2365/10 - przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej i oznacza symbolem **MR/MN.**

Obowiązuje:

- przy podziale nowych działek budowlanych ustalenie ich wielkości powyżej 1.200m2 z wydzieleniem zarówno do nich jak też do sąsiednich pól dojazdu, lub co najmniej prawnym zabezpieczeniem przejazdu i Przechodu od istniejącej drogi wzdłuż ogrodzenia szkolnego.
- realizacja zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż 0,60 m od terenu i o architekturze nawiązującej do tradycji Podhala, luźno wkomponowanej w otaczający krajobraz z realizacją zieleni towarzyszącej w obrębie działki.

PLAN NR 5
WE WSI SZAFLARY - teren rolny stanowiący łąkę klasy V w obrębie działki nr ewidencyjny 5493 i 5502/1 - przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i oznacza symbolem **MR.**

Obowiązuje:

- realizacja zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych architekturze nawiązującej do tradycji Podhala, jako zabudowy luźnej na działce siedliskowej powyżej 1200m2 z wykorzystaniem niezabudowanej części działki dla przydomowych upraw rolnych,

- zachowanie obowiązujących przepisów szczególnych wynikających z przebiegającej w sąsiedztwie linii energetycznej 110 kV.

PLAN NR 6
WE WSI SZAFLARY-
„A” – część terenu rolnego stanowiący łąkę klasy IV w obrębie części działki nr ewidencyjny 7961 oraz działki nr ewidencyjny 7963/2 przylegający bezpośrednio do istniejących terenów budowlanych – przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej i oznacza symbolem **MR/MN.**

Obowiązuje:

- przy podziale całości terenu na działki budowlane zabezpieczenie ich wielkości minimum 800m2 i wydzielenie do nich dojazdu od strony ul. Palenice,
- realizacja zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż 1,20 m od terenu i o architekturze nawiązującej do tradycji Podhala.

„B” – tereny rolne stanowiące: rolę klasy IV w obrębie działki nr ewidencyjny 7364/5 i części działki nr ewidencyjny 7364/4, rolę klasy V w obrębie działki nr ewidencyjny 7366, 7367, 7369/6, 7378/2 i części działki nr ewidencyjny 7369/5, 7371/1, 7371/2, 7372, 7373, 7378/1, 7378 oraz łąkę klasy IV i V w obrębie części działki nr ewidencyjny 7364/1 i 7369/1 – przylegające bezpośrednio do istniejących terenów budowlanych, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej i oznacza symbolem **MR/MN.**

Obowiązuje:

- ograniczenie terenu zabudowy do odległości 14,5 m od skrajnego przewodu istniejącej linii energetycznej 110 kV GPZ „Szaflary” – Zakopane,
- zakaz inwestowania w częściach wymienionych działek stanowiących grunty leśne i zadrzewione oraz zakaz wycinki istniejącego drzewostanu,
- z uwagi na położenie powyższych działek na przedpolu projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Skałka Maruszyńsko – Szaflarska oraz u podnóża – postulowanego do objęcia ochroną konserwatorską wzgórza Renisberg, realizacja zabudowy o wysokości do 1,5 kondygnacji nadziemnej (parter z poddaszem użytkowym) przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż o 0,60 m od terenu i o architekturze ściśle Podhalańskiej luźno wkomponowanej w otaczający krajobraz górski, z realizacją w obrębie działki zieleni towarzyszącej,
- przy wydzielaniu działek budowlanych zapewnienie powierzchni działki 1200 – 1500m2 .

PLAN NR 7
WE WSI SZAFLARY – teren rolny obejmujący pastwisko klasy VI w obrębie części działki nr ewidencyjny 1248 – przeznacza się dla realizacji celów publicznych i oznacza symbolem **„U”.**

Obowiązuje:

- z uwagi na położenie terenu w obszarze kanału wentylacyjnego doliny Białego Dunajca ochrona jego przed trwałą zabudową kubaturową oraz zakaz tworzenia poprzecznych do dna doliny zadrzewień i zapór,
- lokalizacja usług nie wymagających realizacji dużych kubatur – typu parkingi, place targowe, place składowe, itp., z dopuszczeniem budowy parterowej portierni – dozorcówki z

zachowaniem architektury nawiązującej do tradycji Podhala oraz stylowych zadaszeń,
- zakaz inwestowania w części działki stanowiącej grunty leśne (LsV) oraz zakaz wycinki istniejącego drzewostanu.

PLAN NR 8
WE WSI ZASKALE – teren rolny stanowiący pastwisko klasy V na obszarze Państwowego Gospodarstwa Leśnego położonego w Borach Nowotarskich w obrębie części działki nr ewidencyjny 1127/30 – przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej stanowiącej osadę leśną pracowników Nadleśnictwa Nowy Targ i oznacza symbolem **MR/MN.**

Równocześnie w obręb ww. terenu włącza się istniejący budynek mieszkalny na działce nr ewidencyjny 1127/32.

Obowiązuje:

- minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 25420 – 20 m, przy zachowaniu wyłącznie jednego z niej zjazdu do całości objętego planem terenu,
-z uwagi na położenie działki, realizacja zabudowy o wysokości do 1,5 kondygnacji przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż 0,60 m od terenu i o architekturze ściśle Podhalańskiej,
- realizacja wysokiej zieleni towarzyszącej na niezabudowanej części terenu, celem maksymalnego wkomponowania projektowanej zabudowy w otaczający las.

PLAN NR 9
WE WSI ZASKALE
„A” - teren rolny stanowiący łąkę klasy V w obrębie działki nr ewidencyjny 1069/19 położony zgodnie z obowiązującym miejscowym planem pod przemysł, składy, budownictwo (PBS) oraz tereny urządzeń rolnych (RPU) – przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych i oznacza symbolem **MR/MN/U.**

Obowiązuje:

- zakaz realizacji usług, których uciążliwość mogłaby wykraczać poza obręb własnej działki.

Przy zamierzonej realizacji usług mogących mieć negatywny wpływ na środowisko względnie teren sąsiednich działek nie stanowiących własności wnioskodawcy, opracowanie przez rzeczoznawcę z listy Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
- oceny oddziaływania i ustalenie warunków jej realizacji z organami ochrony środowiska przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- przednia linia zabudowy od istniejącej drogi minimum 6,0 m,
- realizacja zabudowy do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych przy wyniesieniu poziomu parteru maksimum 1,20 m od terenu i architekturze nawiązującej do tradycji Podhala.

„B” – teren rolny stanowiący: łąkę klasy IV w obrębie działki nr ewidencyjny 1038/4 i 1042/2 przylegający bezpośrednio do istniejących terenów budowlanych – przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej i oznacza symbolem **MR/MN.**

Obowiązuje:

- przy podziale ww. terenu na działki budowlane przyjęcie ich powierzchni dla zabudowy zagrodowej minimum 1200m, a dla jednorodzinnej minimum 800m, z utrzymaniem do nich dojazdu od strony drogi nr 1135,
- przednia linia zabudowy od istniejącej drogi minimum 6,0 m,
- realizacja zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż 1,20 m od terenu i architekturze nawiązującej do tradycji Podhala,
- realizacja zabudowy w odległości nie mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii energetycznej 110 kV przebiegającej przez powyższy teren.

PLAN NR 10
WE WSI ZASKALE
„A” - teren rolny stanowiący: łąkę klasy IV w obrębie części działki nr ewidencyjny 715/3, 716/24, 716/30 i działkę nr 5623 w obrębie wsi Szaflary – przeznacza się dla realizacji usług komunalnych, oraz budownictwa mieszkaniowego i oznacza symbolem **U/M.**

Obowiązuje:

- z uwagi na położenie ww. terenu w bezpośrednim sąsiedztwie GPZ „Szaflary” oraz istniejących linii energetycznych jak też w sąsiedztwie linii kolejowej Chabówka-Zakopane, uzgodnienie programu oraz projektu zagospodarowania terenu z administratorem ww. urządzeń energetycznych i kolei przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- sytuowanie zabudowy mieszkalnej lub części obiektów usługowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w północno – zachodniej części działki 715/3 i nie bliżej niż 14,5m od skrajnego przewodu linii energetycznych 110kV,
- realizacja zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż 1,20 m od terenu i architekturze nawiązującej do tradycji Podhala,
- zabezpieczenie dojazdu od istniejącej w sąsiedztwie drogi dojazdowej nr ewid. 8492 w Szaflarach,
- realizacja parawanu wysokiej całorocznej zieleni izolacyjnej od strony terenów kolejowych.

„B” - teren rolny stanowiący: rolę klasy IV w obrębie działki nr ewidencyjny 1127/23 i 1127/24 przylegający do istniejących terenów budowlanych – przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej i oznacza symbolem **MR/MN.**

Obowiązuje:

- przy wydzieleniu działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej powierzchnia działki minimum 1200m2, a dla zabudowy jednorodzinnej minimum 800m,
- zabezpieczenie dojazdów do wydzielonych działek budowlanych z drogi nr 718/15,
- realizacja zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż 1,20 m i o architekturze nawiązującej do tradycji Podhala,
- zachowanie obowiązujących przepisów szczególnych wynikających z przebiegającej w sąsiedztwie linii energetycznej 110kV.

PLAN NR 11
WE WSI ZASKALE - teren rolny stanowiący rolę klasy V w obrębie działki nr ewidencyjny 766/3 przylegającej bezpośrednio do istniejących terenów budowlanych – przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej i oznacza symbolem **MR/MN.**

Obowiązuje:

- realizacja zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych przy wyniesieniu poziomu parteru nie więcej niż 1,20 m od powierzchni terenu i o architekturze nawiązującej do tradycji Podhala.

§ 5

Ustala się następujące warunki dla realizacji obiektów kubaturowych na terenach wprowadzonych planem:

- w obrębie ustalonych planem terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej dopuszcza się (bez konieczności zmiany planu) możliwość realizacji usług nie powodujących jakiejkolwiek emisji uciążliwości poza obręb własnej parceli oraz bez naruszenia praw osób trzecich,
- obowiązuje przednia linia zabudowy dróg zgodnie z ustawą z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14 poz. 60) z dopuszczeniem odstępstw na warunkach indywidualnie uzgodnionych z administratorem drogi,
- obowiązuje uzgadnianie wszystkich projektów zagospodarowania działek położonych bezpośrednio przy drogach wojewódzkich z administratorem drogi przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- przy zagospodarowaniu działek położonych wzdłuż istniejących cieków wodnych obowiązuje w bezpośrednim ich sąsiedztwie całkowity zakaz inwestowania oraz zachowanie istniejących ciągów zieleni łęgowej z jej uzupełnieniem w formie dolesień i zadrzewień z uwagi na ochronę wód i zapewnienie wzdłuż tych cieków właściwych ciągów ekologicznych, ochrony krajobrazu oraz zapewnienie stabilności na ogół stromych skarp nad tymi ciekami.

§6

W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną wyznaczonych planem terenów – obowiązuje:

- Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych oraz do gleby.

- Przy braku możliwości podłączenia obiektów do urządzeń komunalnych – odprowadzenie ścieków do lokalnych lub indywidualnych urządzeń, do ich utylizacji w sposób nie naruszający innych elementów miejscowego planu, praw osób trzecich oraz z zachowaniem przepisów szczególnych.

- W przypadkach braku możliwości przyłączy do sieci wodociągów wiejskich zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł wody na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

- Segregacja i gromadzenie odpadów we własnych pojemnikach i wywożenie ich na wysypisko gminne.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez administratora.

- **z a l e c a s i ę** stosowanie do celów grzewczych energii elektrycznej lub oleju, a docelowo (w miarę możliwości technicznych) energii termalnej lub gazu ziemnego.

§7

Tereny użytków rolnych objęte niniejszym planem nie wymagają odrębnej decyzji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ nie obejmują w zwartych kompleksach użytków rolnych klas I – III powyżej 0,5 ha, a użytków rolnych klas IV powyżej 1,0 ha.

§8

Dla terenów objętych niniejszym planem ustala się stawkę wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości działki w wyniku uchwalenia planu w wysokości 15 % z wyłączeniem działek nr ewidencyjny 1248 we wsi Szaflary i części działki nr 715/3 oraz działek nr 716/24 i 716/30 we wsi Zaskale przeznaczonych na realizację celów publicznych, dla których przyjmuje się ww. stawkę w wysokości „0” %.

III. PRZEPISY I POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§9

Traci moc uchwała nr 64/XV/91 Rady Gminy Biały Dunajec z dnia 10 maja 1991 roku (Dz. U. Woj. Nowosądeckiego Nr 18/91 poz. 96 – wraz z wyszczególnionymi w § 1 zmianami) – w części ustaleń wprowadzonych niniejszym planem stanowiącym załączniki nr 1 – 11 uchwały.

§10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Szaflary.

§11

Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Szaflary i zainteresowanych sołectw oraz wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Nowosądeckiego.