

**UCHWAŁA Nr  
Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju  
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostki strukturalnej  
„A.IV” - KOSARZYSKA.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 3 ust.1, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju Nr XXX/295/2025 z dnia 24 listopada 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostka strukturalna „A.IV” – KOSARZYSKA, **Rada Miejska w Piwnicznej-Zdroju** po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostki strukturalnej „A.IV” – KOSARZYSKA nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, wprowadzonego uchwałą Nr VIII/64/2024 z dnia 26 września 2024r. **uchwała co następuje:**

**Rozdział 1 - PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostka strukturalna „A.IV” – KOSARZYSKA, przyjętego uchwałą Nr XLII/326/06 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 8 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostka strukturalna „A.IV” – KOSARZYSKA (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 405 z 2006r. poz. 2560 z późn. zmianami) – zwaną w dalszej części niniejszej uchwały „planem”.
2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jak w załączniku Nr 2 do uchwały.

**§ 2.**

1. Plan składa się:
  - 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały,
  - 2) z części graficznej – sporządzonej na mapie w skali 1:2000, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały jako jej integralna część.
2. Załącznikami do uchwały są również:
  - 1) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju – podjęte w trybie art. 20 ust. 1 ustawy – o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisywanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – jako załącznik Nr 2,
  - 2) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 3.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym szczególnych warunków

wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Jako zgodne z planem uznaje się wyznaczenie tras urządzeń liniowych związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej służącej wyposażeniu inżynierskiemu terenów przeznaczonych do zainwestowania stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu.

### § 3.

Ilekróć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju, obejmującą ustalenia wymienione w części tekstowej niniejszej uchwały oraz ustalenia określone w części graficznej, stanowiącej załącznik Nr 1 do tej uchwały;
- 2) **Studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, wprowadzone uchwałą Nr VIII/64/2024 z dnia 26 września 2024r.;
- 3) **miejscowym planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostka strukturalna „A.IV” – KOSARZYSKA, przyjęty uchwałą Nr XLII/326/06 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 8 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostka strukturalna „A.IV” – KOSARZYSKA (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 405 z 2006r. poz. 2560 z późn. zmianami);
- 4) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym i ograniczoną linią ciągłą, rozgraniczającą różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przy czym:
  - a) symbol literowy MNW oznacza przeznaczenie terenu,
  - b) cyfra przed symbolem literowym oznacza numerację terenu w ramach danego przeznaczenia,
  - c) obowiązują oznaczenia w części graficznej planu objaśnione w legendzie;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą ustaloną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nowo wydzielonej działce** - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po wejściu w życie planu; w świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi (z zastrzeżeniem § 10 ust. 3); zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 11) **agroturystyce** - należy przez to rozumieć formę wypoczynku w warunkach zbliżonych do wiejskich polegającą głównie na świadczeniu usług turystycznych (zapewnienie noclegów, wyżywienia, wypożyczanie sprzętu turystycznego);
- 12) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu codziennych potrzeb ludności, związane z zakupem artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy, usługi typu naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, agencja pocztowa, fryzjer, kosmetyczka, biuro, itp.;

- 13) **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,
  - g) oświetleniem dojazdów, dojeżdż;
- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;
- 15) **budynku letniskowym** – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej o kubaturze nie przekraczającej 300 m<sup>3</sup>;
- 16) **GZWP** – należy przez to rozumieć główny zbiornik wód podziemnych;
- 17) **PPK** - należy przez to rozumieć Popradzki Park Krajobrazowy.

#### § 4.

W obszarze objętym planem obowiązujące Studium nie wskazuje obszarów przestrzeni publicznych wymagających określenia szczególnych warunków kształtowania.

#### § 5.

1. W obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.
2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

### Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE

#### § 6.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.
2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4. Obszar objęty planem pozostaje w granicach Popradzkiego Parku Krajobrazowego. W związku z tym obowiązuje przestrzeganie ustaleń i zakazów określonych w uchwale Nr XLII/640/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 października 2017r. w sprawie Popradzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z dnia 10 listopada 2017r. poz. 7239 z późn. zm.). W planie uwzględnia się podstawowe cele ochrony PPK - zachowanie wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych w warunkach racjonalnego zagospodarowania oraz cele operacyjne - ekologiczne, kulturowe, krajobrazowe i społeczne - w zakresie problematyki dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.
5. Teren objęty planem znajduje się w obszarze Natura 2000 pn. „Ostoja Popradzka” PLH 120019, gdzie obowiązuje specjalna ochrona siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi, a realizacja przedsięwzięć na tym terenie nie może oddziaływać negatywnie na obszar „Natura

2000". W związku z tym dla terenu 1MNW - w zakresie oddziaływania inwestycji na obszar Natura 2000 obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

6. Teren objęty planem położony jest również w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych – GZWP nr 438 „Magura (Nowy Sącz)”, dla którego należy zachować warunki wynikające z przepisów odrębnych w szczególności obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu.
7. W związku z położeniem terenu objętego planem w strefie ochrony uzdrowiskowej „C” uzdrowiska Piwniczna-Zdrój - przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w ustawie o *lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* z dnia 28.07.2005 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1135), w szczególności zakazów określonych w art. 38a tej ustawy w odniesieniu do strefy uzdrowiskowej „C”.

## § 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, rozpoznane lub zewidencjonowane zabytki archeologiczne, ani obiekty wpisane do ewidencji zabytków - w związku z tym nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.

## § 8.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Z uwagi na zakres opracowania planu nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszcza się podziały wynikające z poszerzenia terenów sąsiednich, regulacji praw własności, wydzielania dróg i pod obiekty infrastruktury technicznej.
4. Przy dokonywaniu podziału nieruchomości należy uwzględnić dostęp do infrastruktury technicznej.

## § 9.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zakaz wprowadzania ścieków (za wyjątkiem wód opadowych) do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.
2. Zaopatrzenie w wodę z indywidualnego systemu po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych. Docelowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z gminnej lub osiedlowej sieci wodociągowej.
3. Odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej.
4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie wymogami określonymi w przepisach odrębnych. Ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody lub opóźniania ich odpływu w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy.
5. Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką przez Miasto i Gminę Piwniczna-Zdrój. Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Doprowadzenie gazu docelowo na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
9. Plan umożliwia lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.).  
Ustala się możliwość lokalizacji niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW.
10. Na terenie objętym planem - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
11. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.
12. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy odrębne w tym stacji transformatorowych. Dopuszcza się skablowanie (kablem doziemnym) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
13. Zagospodarowanie terenu w obrębie stref technologicznych od linii elektroenergetycznych oraz docelowo w obrębie stref kontrolowanych od sieci gazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **§ 10.**

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne terenu 1MNW z układem zewnętrznym - istniejącymi zjazdami z drogi publicznej klasy L po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.
3. Wyznacza się w części graficznej planu nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej klasy L z dopuszczeniem przybliżenia zabudowy do krawędzi jezdni (poza wyznaczoną linię zabudowy) w oparciu o przepisy odrębne.
4. Ustala się minimalne wskaźniki stanowisk postojowych (na powierzchni terenu, w garażach):
  - 1) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
  - 2) 1 stanowisko na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
  - 3) 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - 4) 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pozostałych usług (do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni pomieszczeń technicznych, socjalnych i magazynowych),
  - 5) 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku prowadzenia działalności usługowej.

## **§ 11.**

Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy, architektury oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa miejscowego.
2. Ustala się formy dachów dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30 do 50 stopni z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci od 5 do 45 stopni dla budynków garażowych i gospodarczych.
3. W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła itp.) lub ich imitacje. Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, drewna, kamienia oraz w odcieniu szarości.
4. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych kolorystyki takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, szary, zielony, czarny matowy, kolor naturalnej dachówki (kolor

- ceglasty) z dopuszczeniem stosowania przeszkleń nad częściami budynków obejmującymi: werandy, pergole, zadaszenia nad tarasami oraz wejściami i podjazdami.
5. Architektura wiat i altan winna nawiązywać do tradycji miejsca. Pokrycie zadaszenia wiat i altan ażurowe lub pełne kryte gontem, dachówką ceramiczną lub ich imitacją.
  6. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz zmianę funkcji budynków istniejących w dostosowaniu jej do przeznaczenia określonego w planie. Przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.
  7. Dopuszcza się:
    - 1) realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych,
    - 2) realizację tarasów na nasypach ziemnych o wysokości nasypu (liczonej od najniższego punktu dolnej krawędzi nasypu do poziomu parteru budynku) nie większej niż 1,20 m.,
    - 3) realizację budowli inżynierskich stabilizujących grunt,
    - 4) realizację budynków zlokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m. od granic działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
  8. Obowiązuje wkomponowanie obiektów budowlanych w naturalne ukształtowanie terenu i zakaz zmiany naturalnych walorów krajobrazowych, tworzenia sztucznych skarp i nasypów z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2.
  9. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i architektury nie dotyczą obiektów małej architektury, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.
  10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów zawarte są w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”.
  11. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 12.**

#### **WYZNACZA SIĘ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJACEJ, OZNACZONY SYMBOLEM – 1MNW.**

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.**
2. Przeznaczenie uzupełniające - teren zieleni urządzonej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - 1) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
  - 2) budynki gospodarcze, garaże,
  - 3) ciągi piesze lub pieszo-jezdne,
  - 4) agroturystykę,
  - 5) budynki rekreacji indywidualnej,
  - 6) usługi podstawowe,
  - 7) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nadziemną intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną – 0,8,
    - b) minimalną – 0,01;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45 %,
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych - 11 m.
    - b) pozostałych budynków 9 m.,
    - c) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m.
    - d) pozostałych budowli – 7 m.

## **Rozdział 4 - PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 13.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości - 10 %.

### **§ 14.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piwnicznej-Zdroju.

### **§ 15.**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.