



# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

## DLA PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU

## ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

## OCHOTNICA DOLNA

Tylmanowa, dz. Nr: 2734/33 – Plan Nr 11

### Opracowali:

mgr inż. Piotr Prokopczuk  
specjalista - fizjograf  
ul. Tarnowska 21 - tel. 018/449 17 19  
33-300 Nowy Sącz

GEOLOG  
mgr inż. Joanna Krok  
upr. inż. 1615

## **SPIS TREŚCI**

- I. Podstawa prawna i cel opracowania.
- II. Główne cele projektowanego dokumentu oraz jego powiązania z innymi dokumentami.
- III. Metoda opracowania.
- IV. Propozycje metody i częstotliwości monitoringu skutków realizacji ustaleń planu.
- V. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.
- VI. Charakterystyka stanu środowiska przyrodniczego na obszarach objętych planem oraz przewidywanym oddziaływaniem.
- VII. Obszary podlegające ochronie na terenie opracowania i cele ich ochrony uwzględnione w projekcie planu.
- VIII. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.
- IX. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.
- X. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby w jakich te cele zostały uwzględnione w projekcie planu.
- XI. Przewidywane znaczące oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru natura 2000.
- XII. Przewidywane znaczące oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska.
- XIII. Rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000.
- XIV. Rozwiązanie alternatywne do rozwiązań zawartych w projektach planów lub wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych.
- XV. Streszczenie.

## **I. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA**

Niniejsze opracowanie sporządzono w oparciu o art. 17 pkt. 4 „Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 293) oraz art. 46 „Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko” z dnia 3 października 2008 roku, (Dz. U. z 2020r. poz. 283, 284, 322).

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano zgodnie z art. 51 „Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko” z dnia 3 października 2008 roku, (Dz. U. z 2019 poz. 1396 ze zm.).

Celem prognozy jest przedstawienie i ocenienie skutków wpływu realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cele i przedmiot ochrony obszaru natura 2000, elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, a w szczególności na ludzi, powietrze, powierzchnię ziemi łącznie z glebą, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, świat zwierzęcy i roślinny – we wzajemnym powiązaniu, ekosystemy oraz krajobraz, a także dobra materialne i dobra kultury. Prognoza powinna jednocześnie przedstawiać możliwości rozwiązań eliminujących lub ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji ustaleń projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu zmiany przeznaczenia części terenów w obowiązującym M.P.Z.P. gminy Ochotnica Dolna zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/159/04 Rady Gminy Ochotnica Dolna z dnia 21 września 2004 roku.

Opracowany plan zagospodarowania został sporządzony na podstawie Uchwały Rady Gminy Ochotnica Dolna Nr XIV/116/19 z dnia 28 października 2019r i Nr VI/56/19 z dnia 26 marca 2019r.

## **II. GŁÓWNE CELE PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ochotnica Dolna dotyczy zmiany przeznaczenia części terenów oznaczonych symbolem MMJ (tereny mieszkalnictwa jednorodzinne i zagrodowe z usługami podstawowymi z dopuszczeniem

usług publicznych, komercyjnych, mieszkalnictwa pensjonatowego i rekreacyjnego) na tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oznaczone symbolem **UKM.2**.

Zmiana planu dotyczy działki nr 2734/33 o powierzchni ok. 0,115 ha, położonej we wsi Tylmanowa. Na działce przewiduje się realizację usług komercyjnych w tym handlu, gastronomii, usług podstawowych (zakład fryzjerski, kosmetyczny, krawiec itp.) a także myjni samochodowej.

Dopuszcza się także realizację: usług zdrowia, funkcji mieszkalnej w budynku usługowym, funkcji noclegowej, rzemiosła (wytwórstwo produktów regionalnych), budynków gospodarczych, garaży, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, wiaty, altany, uzbrojenie terenu. Na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki jak również realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW (paneli fotowoltaicznych).

Zgodnie ze Studium przedmiotowy teren położony jest w obszarze przekształceń, uzupełnień i intensyfikacji istniejącego zainwestowania mieszkaniowo – usługowego. Działka objęta zmianą planu przylega do obszaru intensywnego rozwoju osadnictwa C3.

Plan uwzględnia ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ochotnica Dolna, wprowadzone Uchwałą Nr XXVII/140/2000 Rady Gminy Ochotnica Dolna z dnia 1 sierpnia 2000 roku.

### **III. METODA OPRACOWANIA**

Prognozę oddziaływania wykonano na podstawie wizji w terenie, „Opracowania ekofizjograficznego” dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ochotnica Dolna oraz istniejących materiałów archiwalnych sporządzonych wraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ochotnica Dolna.

Analizowano wpływ i ewentualne skutki realizacji poszczególnych ustaleń planu na takie elementy środowiska jak wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnię ziemi, krajobraz, zdrowie ludzi, świat roślinny, zwierzęcy, we wzajemnym powiązaniu tych elementów środowiska.

Analiza skutków realizacji ustaleń planu na środowisko nie ograniczała się wyłącznie do obszaru obejmującego same ustalenia, ale wykroczała poza ich zasięg.

W prognozie analizowano trafność doboru rozwiązań niektórych (znanych na etapie opracowania prognozy) systemów infrastruktury technicznej w aspekcie poziomu zabezpieczenia środowiska.

W prognozie uwzględniono skutki dotychczasowego zagospodarowania terenu jak i te wynikające z ustaleń dotychczas obowiązującego planu.

Zakres oceny dostosowano do specyfiki działalności projektowanej na terenie będącym przedmiotem opracowania oraz terenach sąsiednich.

Ponadto przy sporządzaniu niniejszej prognozy wykorzystano:

- Kleczkowski A.S., Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w Polsce wymagających ochrony. 1: 500 000;
- Liro A. (red.), Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET – POLSKA. Fundacja IUCN POLAND. Warszawa 1995;
- Ocena jakości, zagrożenia i zanieczyszczenia wód podziemnych woj. nowosądeckiego – P.G. Kraków 1992;
- Mapa sozologiczna w skali 1: 50 000 – GUGIK – 2000;
- Ochrona przyrody nieożywionej na obszarze woj. nowosądeckiego – PIG Kraków 1995;
- Raporty o stanie środowiska woj. nowosądeckiego i małopolskiego – WIOŚ Nowy Sącz i Kraków;
- Ochrona przyrodniczego środowiska człowieka – praca zbiorowa – PWN 1976r.
- Szata roślinna Polski – praca zbiorowa – PWN. 1977 r.
- Prognozowanie skutków przyrodniczych planów zagospodarowania przestrzennego – poradnik metodyczny. Kraków 1998.

#### **IV. PROPOZYCJE METODY I CZĘSTOTLIWOŚCI MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PLANU**

W celu określenia skutków realizacji ustaleń planu proponuje się dokonanie przez osobę wyznaczoną przez wójta Gminy wizji terenowej w rejonie opracowywanego planu. Wskazane jest by wizja była prowadzona raz na pięć lat, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu przestrzennym, dotyczącymi sporządzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (co byłoby podstawą do sporządzenia analizy skutków realizacji planu na

środowisko). Wizja powinna być przeprowadzona w celu określenia skutków wywołanych w środowisku w wyniku realizacji planu.

Podmioty prowadzące działalność gospodarczą, korzystające ze środowiska są zobowiązane do prowadzenia automonitoringu w zakresie wytwarzanej emisji i poboru wody. Metodyka i częstotliwość monitoringu jest ściśle określona w Prawie Ochrony Środowiska, Prawie Wodnym i Ustawie o odpadach oraz w przepisach wykonawczych do w/w ustaw. Dane te służą do naliczania opłat za gospodarcze korzystanie środowiska.

W/w dane mogą być wykorzystane w celu określenia skutków wywołanych w środowisku w wyniku powstania określonej działalności.

## **V. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO**

Ze względu na znaczne oddalenie obszaru gminy od granicy państwa oraz znikome negatywne oddziaływanie usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej na środowisko przyrodnicze nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko, projektowanej zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego.

## **VI. CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ODDZIAŁYWANIEM**

- Obszar objęty zmianą położony jest w środkowej części wsi Tylmanowa w rejonie osiedla „Mostki”. Działka zlokalizowana jest po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 969 pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi Nr 270 i 271. Na działce znajduje się budynek usługowy nr 270a oraz myjnia samochodowa. Teren bezpośrednio przylega do drogi wojewódzkiej relacji Nowy Sącz – Krościenko – Nowy Targ.
- Pod względem morfologicznym i geomorfologicznym działka położona jest w obrębie doliny rzeki Dunajec, na jej terasie niskiej, wyniesionej na ok 3,0 m nad średni stan wody w jej korycie. Sama działka jest zupełnie płaska.
- Pod względem geologicznym teren położony jest w obrębie jednej z największych jednostek tektonicznych Karpat Zewnętrznych – płaszczowiny magurskiej, w jej strefie facjalnej zwanej sądecką (bystrzycką). Zbudowana jest ona ze skał osadowych wieku kredowego i paleogeńskiego składających się z naprzemianległych piaskowców i łupków – typowych utworów fliszowych. Utwory trzeciorzędowe głębszego podłoża przykryte są czwartorzędem wykształconym w rejonie badanej działki w postaci kompleksu

otoczków, żwirów, piasków i pospółek przykrytych warstwą mad gliniastych, będących typowymi utworami akumulacji rzeczno-lodowcowej.

- Wg MOTZ sporządzonej dla gminy Ochotnica Dolna w ramach SOPO działka położona jest poza osuwiskami i terenami zagrożonymi osuwaniem.
- Wody powierzchniowe w najbliższym sąsiedztwie działki reprezentowane są przez rzekę Dunajec przepływającą w odległości ok. 40 m na wschód od działki. Dolina rzeki jest zadrzewiona.
- Terenu objęty planem położony jest w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych – GZWP 439 warstw Magura (Gorce). Z uwagi na ochronę GZWP plan ustala zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych. Teren opracowania ma możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacyjnego ze zrzutem ścieków na istniejącą oczyszczalnię w Tylmanowej.
- Wody podziemne występują w dwóch poziomach wodonośnych paleogeńskim i czwartorzędowym. Wody podziemne poziomu paleogeńskiego występują na głębokości kilkunastu metrów i znajdują się w I klasie czystości. Woda horyzontu czwartorzędowego w obrębie dolin posiada swobodne zwierciadło zawarte w przepuszczalnych utworach kamienisto – żwirowych. Znajduje się ona prawdopodobnie w II klasie czystości, w związku z sąsiedztwem bardzo ruchliwej drogi dużą przepuszczalnością gruntów.
- Na terenie opracowania nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską przyrody i zabytków.
- Na terenie objętym zmianą nie występują obszary o szczególnej różnorodności biologicznej pokrycia roślinnego. Działka jest zagospodarowana i utwardzona. Gleby są sklasyfikowane jako Bi.
- Działka jest ogrodzona.
- Zabudowania mieszkalne przylegają do północnej i południowej granicy działki.
- Teren nie jest eksponowany w krajobrazie.
- Teren jest uzbrojony, posiada kanalizację sanitarną. Brak jest sieci gazowej (podobnie jak w całej gminie).

## **VII. OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA TERENIE OPRACOWANIA I CELE ICH OCHRONY UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE PLANU**

Teren proponowany do zmiany planu położony jest w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, który funkcjonuje w oparciu o uchwałę Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020r. (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z dnia 22 maja 2020r., poz. 3482). W związku z tym obowiązuje przestrzeganie zasad, nakazów i zakazów określonych w tej uchwale, w tym w szczególności obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

Znajduje się poza obszarami sieci Natura 2000, tj. poza zatwierdzonymi i projektowanymi Obszarami Specjalnej Ochrony - Dyrektywa Ptasia i Specjalnymi Obszarami Ochrony - Dyrektywa Siedliskowa.

## **VIII. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM**

Obszar objęty projektem zmiany planu przylega swoją północną, południową i zachodnią granicą do terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego i zagrodowego z usługami podstawowymi z dopuszczeniem usług publicznych, komercyjnych, mieszkalnictwa pensjonatowego i rekreacyjnego. Od strony wschodniej do działki przylega droga wojewódzka o dużym natężeniu ruchu.

## **IX. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Głównym problemem ochrony środowiska na terenie opracowania i całej gminy jest brak możliwości zastosowania gazu (z uwagi na brak sieci gazowej) do celów grzewczych a dostępne media (poza opałem stałym) jak olej opałowy czy energia elektryczna są zbyt drogie. Emisja zanieczyszczeń atmosferycznych związana z ogrzewnictwem jest coraz mniejsza z uwagi na sukcesywną wymianę starych pieców na nowe klasy V. Sukcesywna wymiana pieców wynika również z podjętej przez Sejmik Województwa Małopolskiego uchwały Nr XXXII/452/17 z dnia 23.01.2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Nowo realizowane budynki zgodnie z obowiązującymi przepisami muszą zastosować do celów grzewczych paleniska kategorii V. System odprowadzania ścieków



sanitarnych jest rozwiązany. Tylmanowa posiada zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na istniejącą gminną oczyszczalnię zlokalizowaną w północnej części wsi Tylmanowa. Gospodarka odpadami jest uregulowana – śmieci wywożone są poza obszar gminy.

## **X. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM ORAZ SPOSOBY W JAKICH TE CELE ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE PLANU**

Działka objęta zmianą planu położona jest w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na obszarze Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje m. innymi czynna ochrona ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększenia różnorodności biologicznej. Cele te zostały uwzględnione w ustaleniach ogólnych uchwały.

## **XI. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000**

Teren objęty zmianą planu położony jest poza istniejącymi i potencjalnymi obszarami Natura 2000 i nie będzie oddziaływać niekorzystnie na cele i przedmiot obszaru Natura 2000.

## **XII. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA**

Realizacja usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, spowoduje pewne zmiany w środowisku, nieuniknione przy tego rodzaju inwestycjach.

### **Krajobraz**

Realizacja ustaleń planu spowoduje pewne zmiany w krajobrazie związane głównie z powstaniem obiektów kubaturowych oraz innych elementów infrastruktury technicznej. Obszar opracowania nie jest ekspozycyjny krajobrazowo. Większość terenu jest już zainwestowana budynkami usługowymi w tym myjnią samochodową.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Realizacja inwestycji wpłynie na zmiany stosunków wodnych spowodowanych odwodnieniem obszarowym wokół obiektów kubaturowych. Wpływ ten może zaznaczyć się

w zmianach dróg przepływu wody podziemnej w osadach czwartorzędowych i utworach zwietrzliny. Jednak będzie on nieznaczny z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu w tym jego utwardzenie.

Projektowana zmiana planu nie wpłynie na pogorszenie zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego. Teren opracowania posiada dostęp i jest podłączony do istniejącej gminnej kanalizacji sanitarnej. Gospodarka odpadami jest uregulowana.

Projektowana zmiana planu w odniesieniu do istniejącej myjni samochodowej może spowodować zanieczyszczenie środowiska gruntowo - wodnego wynikające, ze strony przypadkowego wylania paliw, parkowania i poruszania się samochodów. Jest to zagrożenie zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i metalami ciężkimi.

Ustalenia zmiany planu zobowiązują do odprowadzenia ścieków z powierzchni placów utwardzonych, parkingów zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

Projektowana zmiana planu może spowodować zanieczyszczenie środowiska gruntowo - wodnego w przypadku złej gospodarki wodno – ściekowej oraz gospodarki odpadami z projektowanych obiektów.

### **Szata roślinna i zwierzęca**

Teren objęty zmianą planu jest w większości zagospodarowany, utwardzony i pozbawiony roślinności. Główne przeobrażenia szaty roślinnej związane są z następującymi czynnikami:

- nieodwracalną likwidacją pokrywy roślinnej w miejscu budowy obiektów kubaturowych i infrastruktury powierzchniowej,
- chwilową likwidacją pokrywy roślinnej w miejscach prowadzenia prac budowlanych.

Ze względu na niewielką powierzchnię terenu przewidzianego do zmiany planu i istniejące zagospodarowanie, zniszczenie szaty roślinnej będzie znikome.

### **Powietrze atmosferyczne**

Realizacja planu – wprowadzenie nowej zabudowy może być przyczyną pogorszenia przewietrzalności terenu oraz może spowodować zwiększenie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego związanego z ogrzewaniem obiektów. Nastąpić może również niewielkie zwiększenie zanieczyszczenia powietrza, związane ze wzmożonym ruchem komunikacyjnym choć w porównaniu z zanieczyszczeniem powodowanym dużym natężeniem ruchu na drodze wojewódzkiej przylegającej do terenu objętego planem zanieczyszczenie to będzie znikome.

### **Powierzchnia ziemi łącznie z glebą**

W miejscu powstania obiektów kubaturowych i urządzeń infrastruktury drogowej nastąpi całkowita likwidacja gleby. Z punktu widzenia wartości produkcyjnych gleb, przeznaczenie terenu pod zainwestowanie nie stanowi istotnego zagrożenia, gdyż teren objęty zmianą jest w większości zainwestowany i utwardzony.

### **Klimat akustyczny**

Realizacja planu może być przyczyną zwiększenia hałasu związanego głównie ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym związanym z dojazdem pojazdów do obiektu i jego funkcjonowaniem. Wzrost ten będzie niewielki, gdyż teren opracowania położony jest bezpośrednio przy ruchliwej drodze wojewódzkiej o znacznej emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.

Zwiększenie emisji hałasu nastąpi również na etapie budowy poszczególnych obiektów, jednak uciążliwość ta będzie krótkotrwała i ograniczy się do czasu budowy.

### **Zdrowie ludzi**

Realizacja usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi. Teren jest już obecnie zabudowany budynkiem usługowym i myjnią samochodową.

## **XIII. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE I OGRANICZENIE NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO**

### **Krajobraz**

W celu ochrony krajobrazu uchwała dot. zmiany planu zobowiązuje do kształtowania architektury harmonizującej z krajobrazem. Forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do form architektury miejscowej. Plan ustala:

- Dachy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 5 do 50 stopni z dopuszczeniem zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachu do 0 stopni dla obiektu myjni samochodowej.
- Maksymalna wysokość: pozostałych budynków usługowych - 12 m, budynków gospodarczych i garaży - 8 m, obiektów nie będących budynkami - 6 m.
- Obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkalnej szeregowej.

- dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z możliwością dostosowania gabarytów i wysokości do architektury budynków istniejących. Dopuszcza się zmiany funkcji istniejących budynków na funkcję określoną w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym terenu.
- w wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne lub ich imitacje (drewno, kamień itp.). Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnego drewna oraz kamienia. Dla budynków usług komercyjnych UKM dopuszcza się elewacyjne płyty wielowarstwowe.
- stosowanie pokryć dachowych w stonowanych, ciemnych kolorach (odcienie brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni).
- poddasza mogą być doświetlone przy życiu okien w szczytach, otwarć dachowych (w tym pulpitowych) bądź okien połaciowych.

Wprowadzone w ustaleniach zmiany planu parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów z uwagi na ochronę krajobrazu są bardziej rygorystyczne niż ustalenia w tym zakresie określone w planie obowiązującym, uchwalonym uchwałą Nr XXIV/159/04 Rady Gminy Ochotnica Dolna z dnia 21 września 2004 roku. Plan z 2004r. nie różnicuje wysokości budynków usługowych. Ustala wysokość budynków dla wszystkich usług wysokość 13 m. ale w przypadku rozwiązań nowatorskich budynków te parametry nie muszą być zachowane. Zmiana planu wprowadza różne wysokości budynków w zależności od ich funkcji ograniczając tą wysokość do wielkości podanej wyżej. Plan z 2004r. nie odpowiada obowiązującym przepisom w szczególności ustawie o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym. Nie ustala wskaźników intensywności zabudowy ani powierzchni zabudowy. Wprowadzone do uchwały w sprawie zmiany planu parametry kształtowania zabudowy, architektury i zagospodarowania terenu wpływają korzystniej na krajobraz i co najważniejsze są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ochotnica Dolna, którego ustalenia nie mogą być naruszone w planie miejscowym. Przy opracowywaniu mpzp należy przestrzegać ustaleń Studium i obowiązujących przepisów a nie ustaleń starego planu z 2004r. opracowanego w oparciu o nieobowiązujące już przepisy prawa.

Dodatkowo ważnym jest fakt, że na sąsiednich terenach MMJ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową z usługami podstawowymi z dopuszczeniem mieszkalnictwa pensjonatowego, rekreacyjnego, usług publicznych i

komercyjnych realizowane są obecnie oprócz budynków mieszkalnych również obiekty usług komercyjnych z przyjętymi parametrami o wysokości praktycznie bez ograniczeń w przypadku rozwiązań nowatorskich, które ostatnio są dość powszechne. Realizacja zabudowy usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jest kontynuacją funkcji terenów MMJ z wyłączeniem jedynie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej ale z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej w budynkach usługowych. Realizacja zabudowy o funkcjach ustalonych w zmianie planu nie stworzy żadnych konfliktów z sąsiednimi terenami i mieszkańcami. Teren jest obecnie zainwestowany. Usługi komercyjne ułatwią obsługę ruchu turystycznego w gminie Ochotnica Dolna oraz turystów przejeżdżających przez gminę w kierunku Krościenka, Szczawnicy i Nowego Targu. Taka funkcja przy drodze wojewódzkiej jest bardzo potrzebna. Przyjęta w planie funkcja terenu jest zgodna z wiodącą w gminie Ochotnica Dolna funkcją turystyki i rekreacji. Takie inwestycje są potrzebne i oczekiwane przez społeczeństwo żyjące w większości z turystyki. Stworzenie odpowiedniej infrastruktury turystycznej i obsługi ruchu turystycznego spowoduje uaktywnienie gospodarcze w gminie.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Uchwała planu wprowadza zakaz zrzutu ścieków do wód i gleby oraz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i zobowiązuje do odprowadzania ścieków komunalnych do istniejącej zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazane stosowanie systemów odprowadzania wód opadowych opartych na retencjonowaniu wody lub czasowo opóźniających odpływ.

W zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady oraz ścieki technologiczne z mycia samochodów. Odprowadzenie ścieków z powierzchni placów utwardzonych, parkingów, myjni samochodowej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką gminy Ochotnica Dolna. Obowiązuje realizacja ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego 2010” dla Gminy Ochotnica Dolna.

### **Szata roślinna i zwierzęca**

Uchwała planu z uwagi na obecne zainwestowanie zobowiązuje do zachowania co najmniej 5 % powierzchni działki, jako biologicznie czynnej. Powinno to w części zrekompensować straty w roślinności powstałe w miejscu ewentualnej budowy obiektów kubaturowych. Omawiany plan nie zmienia użytkowania terenów lasów i zadrzewień, oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Ls” i „Lz”, oraz nie uszczupla obudowy biologicznej wód płynących.

W zagospodarowaniu działki obowiązuje ochrona zadrzewienia oraz realizacja zieleni gatunków rodzimego pochodzenia zgodnie z siedliskiem, dla złagodzenia negatywnych zmian w krajobrazie.

### **Powietrze atmosferyczne**

Ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło. Ustala się ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi w tym również z uchwałą antysmogową Sejmiku Województwa Małopolskiego.

Plan dopuszcza realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW (paneli fotowoltaicznych), która może być wykorzystana do celów grzewczych jako najbardziej czyste paliwo grzewcze. Po doprowadzeniu gazu do gminy będzie możliwość jego wykorzystania do celów grzewczych.

### **Klimat akustyczny**

W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem UKM.2 – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno-usługowe.

Podstawowym warunkiem powstania inwestycji jest ograniczenie jej uciążliwości zgodnie z zasadami zawartymi w uchwale Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### **XIV. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANÓW LUB WYJAŚNIENIE BRAKU ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH**

W projekcie planu nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych, ponieważ zmiana dotyczy działki położonej bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej. Działka nie posiada większych walorów przyrodniczych, a projektowane zagospodarowanie jest spójne z kierunkami zagospodarowania przedstawionymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ochotnica Dolna. Działka stanowi własność prywatną inwestora o określonych zamierzeniach inwestycyjnych.

Warto zaznaczyć, że w miejscowym (zmienianym) planie zagospodarowania przestrzennego z 2004r. przeznaczono pod zabudowę znaczne powierzchnie terenów ale część tych terenów jest niemożliwa do wykorzystania z uwagi na bardzo trudne ukształtowanie terenu, trudną dostępność komunikacyjną, częściowe zadrzewienie samosiejkami. Obowiązujący plan miejscowy uchwalony uchwałą Rady Gminy Ochotnica Dolna Nr XXIV/159/04 z dnia 21.09.2004r. został opracowany w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 ze zm.) i obecnie nie odpowiada przepisom prawa. Rysunek tego planu opracowany jest na niedokładnej mapie w skali 1:5000. Dlatego w najbliższym czasie władze Gminy Ochotnica Dolna zamierzają przystąpić do opracowania nowego planu po zakończeniu procedury opracowania Studium. Wówczas zostaną zweryfikowane tereny budowlane m. innymi pod kątem ochrony przyrody, krajobrazu przyrodniczego i kulturowego, i wyeliminowane te tereny, które z uwagi na obecne uwarunkowania prawne będą niemożliwe do wykorzystania. W odniesieniu do zmiany planu (plan nr 11) obejmuje ona tereny, które były przeznaczone pod zabudowę i znacznie są zabudowane. Wyznaczenie terenów objętych zmianą planu nie narusza ustaleń Studium.

#### **XV. STRESZCZENIE**

*Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ochotnica Dolna dotyczy przeznaczenia na tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej działki nr 2734/33 o powierzchni ok. 0,115 ha, położonej we wsi Tylmanowa. Na działce przewiduje się realizację usług komercyjnych w tym handlu, gastronomii, usług podstawowych (zakład fryzjerski, kosmetyczny, krawiec itp.), a także myjnia samochodowa.*

*Dopuszcza się także realizację: usług zdrowia, funkcji mieszkalnej w budynku usługowym, funkcji noclegowej, rzemiosła (wytwórstwo produktów regionalnych), budynków gospodarczych, garaży, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, wiaty, altany, uzbrojenie terenu. Dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW (paneli fotowoltaicznych).*

*Nowo wyznaczony teren pod usługi komercyjne z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego i zagrodowego z usługami podstawowymi z dopuszczeniem usług publicznych, komercyjnych, mieszkalnictwa pensjonatowego i rekreacyjnego i drogi wojewódzkiej, a jego wprowadzenie jest zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania”. Teren jest obecnie zainwestowany budynkiem usługowym i myjnią samochodową.*

*Zmiana w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wytycznymi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym oraz przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska.*

*Teren objęty zmianą planu położony jest w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na obszarze Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje m. innymi czynna ochrona ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększenia różnorodności biologicznej. Cele te zostały uwzględnione w ustaleniach ogólnych uchwały.*

*Teren objęty planem położony jest poza istniejącymi i projektowanymi obszarami Natura 2000 oraz lokalnymi korytarzami ekologicznymi. Realizacja planu nie wpłynie negatywnie na obszar ochrony siedlisk Natura 2000 oraz nie powoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko.*

*Teren objęty planem położony jest w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 439 warstw Magura (Gorce). Obowiązuje ochrona zbiornika głównie poprzez zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych. Teren posiada kanalizację sanitarną.*

*Zmiana przeznaczenia terenu powoduje pewne, niewielkie zmiany w środowisku przyrodniczym.*

*Wystąpią tutaj niewielkie zmiany w krajobrazie związane z powstaniem budynków. Wysokość i forma budynków kubaturowych ma być zgodnie z uchwałą dostosowana do*



*miejscowych warunków krajobrazowych i ograniczona na wysokość: 12,0 m dla pozostałych budynków usługowych, 8,0 m dla budynków gospodarczych i garaży, 6 m dla obiektów nie będących budynkami.*

*Nie powinno nastąpić zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego ponieważ teren posiada zbiorczą kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków na istniejąca oczyszczalnię w Tylmanowej.*

*Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazane stosowanie systemów odprowadzania wód opadowych opartych na retencjonowaniu wody lub czasowo opóźniających odpływ.*

*W zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady oraz ścieki technologiczne z mycia samochodów. Odprowadzenie ścieków z powierzchni placów utwardzonych, parkingów, myjni samochodowej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.*

*Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką gminy Ochotnica Dolna. Obowiązuje realizacja ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego 2010” dla Gminy Ochotnica Dolna.*

*Nie nastąpi też znaczące zniszczenie roślinności. Wprowadzona zmiana planu nie powoduje zmiany użytkowania terenu oznaczonego w ewidencji jako „Ls i Lz” i nie powoduje zmniejszenia obudowy biologicznej potoków. Z uwagi na istniejące zainwestowanie i utwardzenie działki, plan wprowadza obowiązek zachowania co najmniej 5 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej.*

*W zagospodarowaniu działki obowiązuje ochrona zadrzewienia oraz realizacja zieleni gatunków rodzimego pochodzenia zgodnie z siedliskiem, dla złagodzenia negatywnych zmian w krajobrazie.*

*Nie przewiduje się istotnego wzrostu natężenia hałasu czy emisji zanieczyszczeń atmosferycznych wskutek projektowanej działalności, w związku z położeniem działki w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej o znacznej emisji hałasu.*

*Wzrost emisji zanieczyszczeń atmosferycznych związany z ogrzewaniem obiektów będzie niewielki, przy zastosowaniu zgodnych z uchwałą nośników energii zapewniających ochronę powietrza przed zanieczyszczeniem.*

*Realizacja usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi. Zmiana planu obejmuje teren już zainwestowany usługami komercyjnymi.*

*Przepisy ogólne i szczegółowe zawarte w uchwale w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego oraz niniejszej prognozie, zabezpieczają środowisko naturalne przed niekorzystnym wpływem projektowanej zmiany.*

Piotr Prokopczuk  
ul. Tarnowska 21  
33-300 Nowy Sącz

## OŚWIADCZENIE

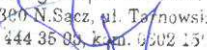
Niniejszym oświadczam, że spełniam wymagania zawarte w ust. art. 74a Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity – Dz. U. 2016 poz.353).

Posiadam ukończone studia magisterskie na Wydziale Geologii, Geofizyki i Ochrony Środowiska AGH w Krakowie.

Prognozy oddziaływania na środowisko opracowuję od roku 2000.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

mgr inż. Piotr Prokopczuk  
Geolog - upr. nr VII-17005  
33-300 N.Sącz, ul. Tarnowska 21  
tel. 444 35 93, k.m. 6302 150 97



Joanna Krok  
Biała Niżna 388  
33-330 Grybów

## OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że spełniam wymagania zawarte w ust. art. 74a Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity – Dz. U. 2016 poz.353).

Posiadam ukończone studia magisterskie na Wydziale Geologii, Geofizyki i Ochrony Środowiska AGH w Krakowie oraz 9 – letnie doświadczenie w pracach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia

GEOLOG  
mgr inż. Joanna Krok  
upr. inż. VI-1615

