

**WÓJT GMINY KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM**

**MIEJSCOWY  
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„GRYWAŁD- KROŚNICA 3”**

PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY  
(do wyłożenia do wglądu publicznego )

**NOWY SĄCZ – sierpień 2022 r.**

**SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO**  
projektu  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**GRYWAŁD- KROŚNICA 3**

**Generalny projektant:**  
mgr inż. arch. **Maria Modzelewska**

**Zespół projektowy:**  
mgr inż. arch. **Kamila Małecka**  
mgr inż. arch. **Katarzyna Salabura**  
mgr inż. arch. **Agnieszka Kałwa**  
mgr inż. arch. **Joanna Paradowska - Prusak**

**Uchwała Nr .....2022  
Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem  
z dnia ..... 2022 roku**

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grywałd- Krośnica 3”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Krościenko n/D uchwała:

**§ 1.** miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Grywałd- Krośnica 3”, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grywałd- Krośnica 3”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krościenko n/D, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Krościenko n/D Nr XX/138/2000 z dnia 28 lutego 2000 roku i zmienionego Uchwałą nr XL/250/2006 Rady Gminy Krościenko n/D z dnia 30 czerwca 2006, Uchwałą nr XXXVII/270/2010 Rady Gminy Krościenko n/D z dnia 27 maja 2010 roku oraz Uchwałą nr XIV/134/2020 Rady Gminy Krościenko n/D z dnia 6 lutego 2020 roku.

2. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**Rozdział 1  
Ustalenia porządkowe**

**§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Grywałd- Krośnica 3”, obejmuje tereny przedstawione na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Grywałd- Krośnica 3”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika graficznego Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Pozostałe załączniki do Uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik Nr 4 – Dane przestrzenne.

### § 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków dodatkowo stanowi nie mniej niż 55% powierzchni użytkowej budynków, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie lub rozszerzenie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków dodatkowo stanowi nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków. Przeznaczenie uzupełniające jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz dojazdów i dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego);
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, poza którą nie można sytuować od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią: dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 4) **wysokości zabudowy** – należy rozumieć:
  - a) w odniesieniu do budynku – całkowitą wysokość bryły budynku, tj. wysokość mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie budynku), a najwyżej położonym punktem stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku, do której nie wlicza się urządzeń montowanych na dachu budynku, związanych z jego funkcjonowaniem,
  - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) - do najwyżej położonego punktu tego obiektu;
- 5) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **otwarciach dachowych** - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub elementy architektoniczne dachu, nie będące oknami połaciowymi, służące doświetleniu pomieszczeń w kondygnacjach zawartych w dachu, mieszczące się w obrysie połaci dachowej;
- 7) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 5 metrów i dojazdy o minimalnej szerokości 4,5 metrów oraz zapewnienie dostępności do działki na zasadzie służebności drogowej;
- 8) **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,

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

#### **§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują zasady i ograniczenia uwzględnione w ustaleniach niniejszej uchwały, wynikające z położenia terenów w **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, zgodnie z Uchwałą Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. W granicach terenów przedstawionych na załączniku graficznym Nr 1, obowiązuje przestrzeganie zakazów, w tym zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów 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) oraz zwolnień z ww. zakazów, określonych w Uchwale ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2. Obowiązuje lokalizacja wszystkich obiektów w sposób optymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczających przeformowanie skarp oraz innych robót ziemnych inicjujących zjawiska osuwiskowe. Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności.

3. W zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolami MN-ML obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

4. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkowania terenów i obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5. Wskaźnik powierzchni zabudowy określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jest on przekroczony. W ww. terenach dopuszcza się zwiększenie istniejącego wskaźnika maksymalnie o 5%.

6. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jest on przekroczony. W ww. terenach dopuszcza się zmniejszenie istniejącego wskaźnika maksymalnie o 5%.

#### **§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU I SCALANIA NIERUCHOMOŚCI**

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W terenach oznaczonych symbolem MN-ML, w przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez ciąg komunikacyjny;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;

- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, nie może być mniejsza niż 40 metrów;
- 4) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczających drogi publicznej, z tolerancją do 25° w obie strony, lub w dostosowaniu do istniejącego przebiegu linii podziałów terenu na działki;
- 5) nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług sieci komunikacyjnych, na terenach przeznaczonych do zainwestowania oraz na terenach zieleni.

2. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących oraz realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem na gminną oczyszczalnię ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie składowania odpadów:

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krościenko n/D, przyjęte stosowną uchwałą Rady Gminy Krościenko n/D;
- 2) obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie urządzonych.

5. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz sieciowy będzie istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Słupnice-Zbludza wraz ze stacją redukcyjno – pomiarową I stopnia zlokalizowaną w miejscowości Zbludza;
- 2) do gazyfikacji obszaru objętego planem zostanie wykorzystana projektowana sieć średnioprężnych gazociągów dystrybucyjnych;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło: zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie rozwiązań indywidualnych, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

7. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) obszar objęty planem zasilany będzie w energię elektryczną ze stacji GPZ Krościenko;

- 2) dostawa energii elektrycznej siecią niskich lub średnich napięć poprzez stacje transformatorowe SN/nN;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących sieci energetycznych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
- 4) realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia w wykonaniu kablowym ziemnym. Dopuszcza się budowę linii i stacji napowietrznych;
- 5) zapewnienie dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne: realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań.

## **§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI**

Tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem: **ZN – pow. 0,09 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem:

- 1) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) altany, zadaszonego miejsca na ognisko o całkowitej wysokości nie przekraczającej 5 metrów i łącznej powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30°–45° i kolorystyce pokrycia połaci w różnych odcieniach brązu, szarości, w kolorze, grafitowym, czarnym matowym,
- 3) zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

## **§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem: **MN-ML – pow. 0,17 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
  - b) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi turystyczne,
  - b) garaże, budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - c) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) dojazdy, miejsca postojowe;
- 3) zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,9;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,4;
- 5) zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) zakaz lokalizacji usług stwarzających uciążliwość dla sąsiednich terenów o funkcji mieszkaniowej;
- 7) budowa budynków na następujących zasadach:

- a) całkowita wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego nie może przekroczyć 10 metrów,
  - b) całkowita wysokość budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej nie może przekroczyć 7 metrów,
  - c) całkowita wysokość budynków gospodarczych, garaży nie może przekroczyć 6 metrów,
  - d) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu lub budynku gospodarczego lub budynku usługowego,
  - e) obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ryzalitów ganków, werand, balkonów,
  - f) stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ . Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej. W wypadku budynków gospodarczych, garaży, budynków usługowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do  $45^{\circ}$ ,
  - g) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
  - h) okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 50 cm,
  - i) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do szerokości danej elewacji nie może być większy niż 1:2,
  - j) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie kolorystyki w różnych odcieniach brązu, szarości, w kolorze, grafitowym, czarnym matowym,
  - k) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych;
- 8) całkowita wysokość wiat, altan, nie może przekroczyć 6 metrów. Stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  o kolorystyce pokrycia połaci dachowych jak w pkt 6 lit. k;
- 9) zapewnienie nie mniej niż:
- a) 2 miejsc postojowych na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) 1 miejsca postojowego na jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
  - c) w wypadku lokalizacji usług turystycznych 3 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni, w tym minimum 1 dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.
- Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;
- 10) dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej - ul. Zamkowa.

## **§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI**

Tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolem: **KDL– pow. 0,01 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: teren przeznaczony dla części drogi lokalnej.

### **Rozdział 3**

#### **Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 10.** Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stawkę dla naliczania opłat w wysokości 10% dla terenów MN-ML.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**



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

**§ 12.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krościenko Nad Dunajcem.