

WÓJT GMINY KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM

**MIEJSCOWY
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„GRYWAŁD-KROŚNICA 1A”**

PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM
(do wyłożenia do wglądu publicznego)

NOWY SĄCZ – luty 2026 r.

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO
projektu

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „GRYWAŁD - KROŚNICA 1A”
--

Generalny projektant:

mgr inż. arch. **MARIA MODZELEWSKA**

Z-ca generalnego projektanta:

mgr inż. arch. **KATARZYNA SALABURA**

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. **Agnieszka Kałwa;**

mgr inż. arch. **Kamila Małecka;**

mgr inż. arch. **Joanna Paradowska – Prusak;**

**Uchwała Nr2026
Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem
z dnia 2026 roku**

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Grywałd-Krośnica 1A".

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Krościenko nad Dunajcem uchwala:

§ 1. miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego „Grywałd -Krośnica 1A”, po uprzednim:

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

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

3. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Grywałd-Krośnica 1A”, obejmuje tereny w miejscowości Krośnica, których granice oznaczone są na załączniku graficznym Nr 1 do ww. uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Grywałd-Krośnica 1A”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załączników graficznych Nr 1 i Nr 2- sporządzonych na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

3. Pozostałe załączniki do Uchwały stanowią:

- 1) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 2) Załącznik Nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 5 – 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 towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu takimi jak: zieleń urządzona, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, konstrukcje oporowe, budynki gospodarcze, garaże;

- 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, stanowiący nie więcej niż 40% maksymalnej dopuszczonej na działce budowlanej powierzchni zabudowy lub nie więcej niż 40% sumy powierzchni użytkowej budynków;
- 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) **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;
- 5) **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 1

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, wynikające z położenia terenów:

- 1) 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 oraz zwolnień z ww. zakazów, określonych w Uchwale ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w **GZWP Nr 439 Zbiornik warstw Magura (Gorce)**. W ww. obszarze obowiązują zasady ochrony w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.
- 3) oznaczonych symbolem 1MNW-ML w granicach oddziaływania urządzeń wodnych – rowy melioracyjne, w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych;
- 4) oznaczonych symbolem 4L w granicach osuwiska nieaktywnego (wg,SOPO).

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. Lokalizacja budynków przy uwzględnieniu:

- 1) wyznaczonej na załącznikach graficznych planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) odległości od terenów leśnych wynikającej z przepisów odrębnych;
- 3) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych.

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

5. 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. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU I SCALANIA NIERUCHOMOŚCI

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i 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 m²;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi, nie może być mniejsza niż 18 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 I KOMUNIKACJI

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 przepisów odrębnych.

2. Wysokość zabudowy obiektów infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 16 metrów.

3. 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.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) 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.

5. W zakresie składowania odpadów:

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

6. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz sieciowy będzie projektowany wysokoprężny gazociąg przesyłowy Słupnice-Krościenko;
- 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.

7. 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.

8. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia w wykonaniu kablowym ziemnym. W uzasadnionych przypadkach 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.

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

10. Powiązanie układu komunikacyjnego w obrębie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi publiczne gminne (ul. Lubań, ul. Pienińska), połączone z ul. Stronie i ul. Pod Tylką w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 969.

§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem: **1MNW-ML – pow. 0,3000 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,9;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,4;
- 4) zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 10 metrów;
- 6) wysokość zabudowy budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej do 7 metrów;
- 7) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garaży do 6 metrów;
- 8) wysokość zabudowy wiat, altan do 5 metrów;
- 9) obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów, z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ryzalitów ganków, werand, balkonów;
- 10) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 50° . Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej. W wypadku budynków gospodarczych, garaży, dobudowywanych do budynków mieszkalnych, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
 - b) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
 - c) za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w lit. b, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,
 - d) okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 60 cm,
 - e) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami nakrytymi deskami dwuspadowymi, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do szerokości danej ściany nie może być większy niż 1:2,
- 11) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: różne odcienie brązu, szarości, kolor: grafitowy, czarny. Ww. nie dotyczy dachów oraz ich części stanowiących powierzchnie biologicznie czynną lub z materiałów przezroczystych. Zakaz stosowania dachówek glazurowanych na wysoki połysk,
- 12) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych. Stosowanie do wykończenia elewacji materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane) oraz detali architektonicznych nawiązujących do pienińskiego stylu budownictwa regionalnego;
- 13) zapewnienie nie mniej niż:
 - a) 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsca postojowego na jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.
 Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca zlokalizowane w garażu;
- 14) dostęp do terenów z drogi publicznej lokalnej poprzez istniejący dojazd zlokalizowany poza obszarem planu.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolami: **1MNW-pow. 0,2600 ha; 2MNW-pow. 0,1300; 3MNW-pow. 0,0410 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,9;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,40;
- 4) zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej
- 5) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 10 metrów;
- 6) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garaży do 6 metrów;
- 7) wysokość zabudowy wiat, altan do 5 metrów;

- 8) obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów, z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ryzalitów ganków, werand, balkonów;
- 9) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 50° . Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej. W wypadku budynków gospodarczych, garaży, dobudowywanych do budynków mieszkalnych, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
 - b) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
 - c) za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w lit. b, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,
 - d) okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 60 cm,
 - e) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do szerokości danej ściany nie może być większy niż 1:2,
- 10) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: różne odcienie brązu, szarości, kolor: grafitowy, czarny. Ww. nie dotyczy dachów oraz ich części stanowiących powierzchnie biologicznie czynną lub z materiałów przezroczystych. Zakaz stosowania dachówek glazurowanych na wysoki połysk,
- 11) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych. Stosowanie do wykończenia elewacji materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane) oraz detali architektonicznych nawiązujących do pienińskiego stylu budownictwa regionalnego;
- 12) zapewnienie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Do ww. miejsca postojowego wlicza się miejsca zlokalizowane w garażu;
- 13) dostęp do terenów bezpośrednio z drogi lokalnej.

§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

1. Teren drogi lokalnej, oznaczony symbolami: **1KDL – pow. 0,0200 ha, 2.KDL – pow. 0,0600 ha.**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW ROLNICTWA

1. Teren łąk i pastwisk oznaczony symbolami: **1RNL – pow. 0,1200 ha, 2RNL- pow. 0,0040 ha.**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren łąk i pastwisk;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, z wyjątkiem: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD, ZIELENI I LASÓW

1. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1WS-ZN – pow. 0,0370 ha, 2WS-ZN – pow. 0,0030 ha.**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią,
 - b) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Tereny lasu oznaczone symbolami: **1L – pow. 0,3700 ha, 2I – pow. 0,2700 ha, 3L-pow. 0,0250 ha, 4L – pow. 0,4800 ha.**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i narciarskich) bez możliwości ingerencji w istniejącą rzeźbę terenu.

Rozdział 3

Oplaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 11. 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 20% dla terenów: MNW-ML, MNW oraz 10% dla pozostałych terenów.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krościenko nad Dunajcem.