

WÓJT GMINY KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM

**ZMIANA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM – BIAŁY POTOK
zwana
MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM „BIAŁY POTOK 2”**

PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM
(do ponownego wyłożenia do wglądu publicznego - zmiany
wprowadzone do tekstu po uwzględnieniu uwagi oznaczone czerwoną
czcionką)

NOWY SĄCZ – lipiec 2025 r.

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO
projektu

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM „ BIAŁY POTOK 2”

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 Nr/25
Rady Gminy Krościenko Nad Dunajcem
z dnia 2025 r.,**

w sprawie: zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krościenko nad Dunajcem – Biały Potok.

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) 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 ze zmianami), Rada Gminy Krościenko Nad Dunajcem uchwala:

§ 1. zmianę **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krościenko nad Dunajcem – Biały Potok**, przyjętego Uchwałą Nr IX/60/2007 Rady Gminy Krościenko Nad Dunajcem z dnia 31 sierpnia 2007 roku (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 781 z dnia 9 listopada 2007r., poz. 5144 z późn. zmianami), zwaną dalej **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Krościenko nad Dunajcem „Biały Potok 2”** po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krościenko nad Dunajcem „Biały Potok 2” 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 zmiany planu.

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krościenko nad Dunajcem „Biały Potok 2”, obejmuje tereny w miejscowości Krościenko nad Dunajcem, których granice oznaczone są na załączniku graficznym Nr 1 do ww. uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krościenko nad Dunajcem „Biały Potok 2”, składa się z tekstu zmiany planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1 - sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

3. Pozostałe załączniki do Uchwały stanowią:

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

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ

1. Ilekoć 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, budynki gospodarcze, garaże, budynki zaplecza techniczno - magazynowego;
 - 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia do 12 stopni;
 - 6) **zielni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć, pas zieleni o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami, hałasem;
 - 7) **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 w całości:
- 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 **otulinie Pienińskiego Parku Narodowego**, utworzonej Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 maja 1996 r.

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 obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych.

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. Z uwagi na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej prowadzenie działalności usługowej nie może powodować powstawania uciążliwości (przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych), wykraczających poza granice działki, do której użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń.

§ 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 1000 m²;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi, nie może być mniejsza niż 10 metrów;
- 4) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczających drogi publicznej, z tolerancją do 25° w obie strony;
- 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. 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) odprowadzenie ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem, na gminną oczyszczalnię ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
 - 2) 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 wysokoprężny gazociąg przesyłowy Słupnice-Krościenko;
 - 2) 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, 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.
8. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne: realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań.
9. Powiązanie układu komunikacyjnego w obrębie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej, połączony z drogą publiczną gminną ul. Biały Potok połączoną z ul. Pod Tylką w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 969.

§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG

1. Teren usług, oznaczony symbolem: **1U - pow. 0,22 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług;
 - 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

- b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług handlu detalicznego;
 - d) teren usług nauki,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług kultury i rozrywki.
 - g) teren usług kultu religijnego,
 - h) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - teren parkingu;
 - 4) zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 1,2;
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,45;
 - 6) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 0,3, z uwzględnieniem pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 1,5 metra od strony terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 7) wysokość zabudowy :
 - a) budynków usługowych do 12 metrów,
 - b) budynków innych niż usługowe do 6 metrów,
 - c) wiat do 6 metrów,
 - d) budowli infrastruktury technicznej do 12 metrów;
 - 8) obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów, z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ganków, balkonów;
 - 9) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej oraz dachów płaskich;
 - 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) w wypadku stosowania dachów innych niż płaskie, 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:
 - a) 1 miejsca postojowego na 50 m² powierzchni usługowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej,
 - b) na każde 5 miejsc parkingowych należy zabezpieczyć dodatkowe 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 13) miejsca parkingowe należy realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych, w garażach;
 - 14) dostęp do terenów z terenów istniejącej komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

1. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR – pow. 0,0017 ha:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI

1. Tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem: **1ZN – pow. 0,14 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 12 metrów,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 0,9.

Rozdział 2

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 20% dla terenów U, oraz 5% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3

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.