

WÓJT GMINY NOWY TARG

**MIEJSCOWY
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„NOWA BIAŁA 4”**

PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY
(do wyłożenia do wglądu publicznego)

NOWY SĄCZ – maj 2024 r.

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO
projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„NOWA BIAŁA 4”

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/24
RADY GMINY NOWY TARG
z dnia 2024 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Biała 4”.

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), Rada Gminy Nowy Targ uchwala, co następuje:

§ 1. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Nowa Biała 4**”, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Nowa Biała 4**” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Targ, przyjętego Uchwałą Rady Gminy w Nowym Targu Nr IX/74/2015 z dnia 13 października 2015 r. i zmienionego uchwałą Nr XXI/203/2017 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 8 lutego 2017 r., uchwałą Nr XXXVI/370/2018 z 26 września 2018 r., uchwałą Nr XV/123./2020 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 20 maja 2020 r., uchwałą Nr XXXVIII/426/2022 z dnia 24 listopada 2022 r; uchwałą Nr LI/581/2023 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 13 grudnia 2023 r. i uchwałą nr LIII/599/2024 z dnia 7 lutego 2024 r.

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

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

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Ustalenia porządkowe**

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Nowa Biała 4**”, obejmuje teren o powierzchni 3,30ha.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Nowa Biała 4**”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1, sporządzonego na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1 000.

3. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 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

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 wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu, 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 (w tym: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, budynki związane z obsługą techniczną, garaże, zieleni urządzona);
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie lub rozszerzenie przeznaczenia podstawowego, nie przekraczający 30% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków zrealizowanych na działce budowlanej. Przeznaczenie uzupełniające możliwe jest do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów nadziemnych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **długości elewacji** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku lub przegrodami zewnętrznymi obiektu budowlanego nie będącego budynkiem, z pominięciem elementów drugorzędnych, jak: okapy, tarasy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
- 5) **szerokość traktu** - należy przez to rozumieć szerokość mierzoną w poziomie kondygnacji nadziemnej, stanowiącą rozpiętość dachu pomniejszoną o wysięg okapów;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 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 2

Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, DÓBR KULTURY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują zasady wynikające z położenia terenów w całości w **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020 r. W granicach terenów przedstawionych na załączniku graficznym Nr 1 obowiązuje przestrzeganie zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, zgodnie z Uchwałą ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych, drogach i ciągach komunikacyjnych obowiązuje oczyszczanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązek stosowania w terenach o funkcji produkcyjnej, składowo – magazynowej, rozwiązań technicznych pozwalających na ochronę wód i gruntu przed niekontrolowanym przedostaniem się substancji mogących wprowadzać zanieczyszczenia do wód i gruntu.

4. Obowiązek ochrony okresowego cieków wodnych zlokalizowanego fragmentarycznie wydłuż wschodniej granicy obszaru opracowania.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

1. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkownika terenów i obiektów budowlanych do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

2. Lokalizacja budynków, przy uwzględnieniu:

- 1) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) odległości od ściany lasu wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W planie 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 na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez dojazd o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 5000 m²;
- 3) szerokość frontu działki min. 40 metrów;
- 4) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających do działki, z tolerancją do 25⁰ w obie strony.

3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek oraz szerokości ich frontu w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń 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 i sieci komunikacyjnych. Wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej do 16 metrów.

2. Dla zaopatrzenia obiektów zlokalizowanych w terenie PP-PS, w energii elektryczną oraz ciepło, dopuszcza się wykorzystanie lokalizowanych w ww. terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - panele fotowoltaiczne, o mocy do 100 kW.

3. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:

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

- 3) sieci wodociągowe należy wyposażyć w hydranty zewnętrzne lub zapewnić realizację zbiorników przeciwpożarowych zabezpieczających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. odprowadzenie ścieków komunalnych: do zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków;
- 3) oczyszczanie wód opadowych z parkingów, placów manewrowych, przed odprowadzeniem ich do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie składowania odpadów:

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nowy Targ, przyjęte stosowną uchwałą Rady Gminy Nowy Targ, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie urządzonych.

6. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz: gazyfikacja obszaru objętego planem poprzez rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią.

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) dostawa energii elektrycznej siecią niskich lub średnich napięć poprzez stacje transformatorowe SN/nN;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych oraz realizację nowych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
- 3) 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:

- 1) realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z zakazem lokalizacji linii napowietrznych.
- 2) dopuszcza się instalowanie urządzeń umożliwiających łączność bezprzewodową.

§ 8. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Powiązanie układu komunikacyjnego zlokalizowanego w obrębie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejący dojazd od strony gminy Bukowina Tatrzańska połączony z drogą publiczną powiatową Nr K1642 Groń – Trybsz – Niedzica.

2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości minimum:

- 1) 1mp/10 zatrudnionych - dla produkcji przemysłowej oraz usług biurowych i administracji;
- 2) 1 mp/1000 m² pow. użytkowej – dla obiektów o funkcji składowo – magazynowej;

3) 1 miejsce dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI

Teren lasu, oznaczony symbolem **L – pow. 0,59 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczonych w przepisach odrębnych obiektów, nie będących budynkami.

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW ROLNICTWA

Teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **RNL – pow. 1,29 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW PRODUKCJI

Teren produkcji przemysłowej lub składowania i magazynowania, oznaczony symbolem **PP-PS - pow. 1,42 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren produkcji przemysłowej,
 - b) teren składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług biurowych i administracji,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren parkingu;
- 3) przeznaczenie podstawowe określone w pkt 1 lit. a, realizowane jako betoniarnia z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) przeznaczenie uzupełniające określone w pkt 2 lit. a, realizowane jako budynek o funkcji administracyjno - socjalnej dla obsługi betoniarni z dopuszczeniem wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego dla właściciela;
- 5) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,2;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 8) w zakresie kształtowania architektury obiektów obowiązują:
 - a) wysokość zabudowy budynków do 9 metrów,
 - b) wysokość zabudowy obiektów nie będących budynkami do 16 metrów,
 - c) długość elewacji max 60 metrów,
 - d) szerokość traktu do 35 metrów,
 - e) dachy płaskie, dwuspadowe, wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci do 40⁰. Dopuszcza się dachy pulpitowe,
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów w odcieniach beżu i szarości;
 - g) dla pokrycia połaci dachowych z wyłączeniem części dachów na których montowane będą panele fotowoltaiczne, obowiązuje stosowanie kolorystyki w różnych odcieniach szarości, brązu.

ROZDZIAŁ 3
Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 12. Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości 30% dla terenów PP-PS oraz 10% dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE.

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

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Targ.