

WÓJT GMINY NOWY TARG

**MIEJSCOWY
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„HARKŁOWA 4”**

PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY
(do wyłożenia do wglądu publicznego)

NOWY SĄCZ – grudzień 2024 r.

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO
projektu
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„HARKŁOWA 4”

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 Nr2024
Rady Gminy Nowy Targ
z dnia 2023 roku**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Harkłowa 4”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Nowy Targ uchwala:

§ 1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Harkłowa 4, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Harkłowa 4”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Targ, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Nowy Targ Nr IX/74/2015 Rady Gminy Nowy Targ 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. oraz Uchwałą Nr XXXVIII/426/2022 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 24 listopada 2022 r.

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 „Harkłowa 4”, obejmuje tereny przedstawione na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Harkłowa 4”, składa się z tekstu 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 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

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 w tym: dojścia dojazdu, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, budynki administracyjno – socjalne, myjnie samochodowe przy stacji paliw płynnych;

- 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, stanowi nie więcej niż 45% maksymalnej dopuszczonej na działce budowlanej powierzchni zabudowy lub nie więcej niż 45% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków. Przeznaczenie uzupełniające jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných oraz dojść 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) **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, wynikające z położenia terenów:

- 1) w **całości, 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 **całości, w udokumentowanym GZWP nr 440 Dolina kopalna Nowy Targ**;

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. 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 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 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 4 000 m²;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, nie może być mniejsza niż 60 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 dojazd, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Obowiązuje uwzględnienie przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej, a także ich stref, przy rozbudowie istniejących budynków oraz realizacji nowych.

2. 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 telekomunikacyjnych, na terenach przeznaczonych do zainwestowania.

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 oraz realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje docelowe podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków zlokalizowanych w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- 2) do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, należy do niej podłączyć istniejące obiekty, a zbiorniki szczelne zlikwidować;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w tym ze stanowisk postojowych, placów magazynowych i ciągów komunikacyjnych, 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;
- 2) obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie urządzonych.

6. **W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:** dopuszcza się rozbudowę i przebudowę gazowej sieci rozdzielczej oraz realizację nowych sieci średnio i niskoprężnych. Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

7. **W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:**

- 1) 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 realizowane jako wbudowanej lub wolnostojącej na terenie wyznaczonym pod zainwestowanie;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących sieci energetycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia w wykonaniu kablowym ziemnym. Dopuszcza się budowę linii i stacji napowietrznych;
- 4) 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 zlokalizowanego w obrębie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez zjazd z drogi publicznej klasy głównej – droga wojewódzka Nr 969 relacji Nowy Targ - Krościenko - Stary Sącz, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW ROLNICTWA

Teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem: **RNL - pow. 0,21 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH

Teren usług lub parkingu lub stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem: **U - KOP- INS – pow. 0,42 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren stacji paliw płynnych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona;
- 3) wyklucza się lokalizację usług: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych o mocy do 100 kW;

- 5) obowiązek zabezpieczenia terenu oraz stosowania rozwiązań technicznych pozwalających na ochronę wód i gruntu przed niekontrolowanym przedostaniem się substancji mogących wprowadzać zanieczyszczenia do wód i gruntu;
- 6) w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zlokalizowanych w strefie oddziaływania akustycznego przekraczającego dopuszczalne wartości hałasu od drogi oznaczonej symbolem KDG, obowiązuje stosowanie odpowiednich zabezpieczeń, zapewniających dotrzymanie wymaganych przepisami odrębnymi poziomów hałasu w środowisku;
- 7) w zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,8;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 0,5;
- 9) zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% pow. powierzchni działki budowlanej;
- 10) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub połączone w zespoły funkcjonalne,
- 11) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 metrów;
- 12) wysokość zabudowy obiektów budowlanych niebędących budynkiem, nie może przekroczyć 16 metrów;
- 13) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku;
- 14) dachy: płaskie, dwuspadowe, wielopłaciowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°. Dopuszcza się dachy pulpitowe oraz przykrycia strukturalne;
- 15) dopuszczalna kolorystyka pokrycia połaci dachowych: ciemnobrązowa, grafitowa, czarna matowa, kolor naturalnego gontu;
- 16) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów za wyjątkiem detali architektonicznych, w tym nazw firm i znaków logo;
- 17) zapewnienie miejsc postojowych dla usług turystyki nie mniej niż 1 miejsca postojowego na 4 miejsca noclegowe lub jeden apartament na wynajem w budynkach hotelarskich a dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 18) zapewnienie miejsc postojowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1% ogólnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 19) dojazd do terenów ze zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, drogi publicznej (droga wojewódzka Nr 969), poprzez zjazd realizowany na zasadach przepisów odrębnych.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

Teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG – pow.0.04 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeczenie podstawowe: teren drogi głównej.

Rozdział 3

Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 10. Ustala się z tytułu uchwalenia planu i związanego z tym wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie pod zainwestowanie, stawkę dla naliczania opłat w wysokości 20%.

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 Nowy Targ.