

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY SZCZAWNICA**

**MIEJSCOWY  
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„JAWORKI 3”**

PROJEKT UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNICY  
(do wyłożenia do wglądu publicznego )

**NOWY SĄCZ – kwiecień 2024 r.**

**SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO**  
projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**„JAWORKI 3”**

***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 MIEJSKIEJ W SZCZAWNICY  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Jaworki 3”.**

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 Miejska w Szczawnicy uchwała, co następuje:

**§ 1.** uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Jaworki 3**”, zwany dalej planem, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Jaworki 3**” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawnica, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr 60/IX/99 z dnia 21.06.1999 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr XLV/272/2006 z dnia 19.10.2006 r., uchwałą Rady Miasta Szczawnica Nr XV/77/07 z dnia 29.10.2007 r. oraz uchwałą Rady Miasta Szczawnica Nr LII/328/2014 z dnia 28 lipca 2014 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 „**Jaworki 3**”, obejmuje teren o powierzchni **1,35 ha**.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Jaworki 3**”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1 - Rysunek planu, sporządzony 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**

Ileokroć 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: dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, zieleni urządzone);

- 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. Przeznaczenie uzupełniające możliwe jest do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego);
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów nadziemnych takich jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **otwarciami 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) **długości elewacji** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku z pominięciem elementów drugorzędnych, jak: balkony, okapy, tarasy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
- 6) **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:

- 1) **w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego 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, zgodnie z Uchwałą ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu);
- 2) obszarze **Natura 2000 – „Małe Pieniny” PLH 120025**”. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia zawarte w Planie zadań ochronnych oraz przepisów odrębnych;
- 3) **w otulinie Popradzkiego Parku Krajobrazowego**, zgodnie z Uchwałą Nr XLII/640/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 23.10.2017 r.

2. W pokazanych na rysunku planu terenach osuwiska aktywnego ciągle i osuwiska nieaktywnego wg opracowania „Mapa osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta i gminy Szczawnica” (SOPO), przy budowie nowych obiektów budowlanych, obowiązuje uwzględnienie przepisów odrębnych stosownie do stwierdzonych warunków geotechnicznych i ustalonej kategorii geotechnicznej obiektu budowlanego.

## **§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

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

2. Lokalizacja nowych budynków oraz budynków podlegających odbudowie, rozbudowie, przy uwzględnieniu:

- 1) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających 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:
  - a) 300 m<sup>2</sup> w terenach 1UG,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> w terenach 2UG,
  - c) 2500 m<sup>2</sup> w terenach KOP;
- 3) szerokość frontu działki min.20 metrów w terenach UG oraz min. 80 m w terenach KOP;
- 4) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających do działki, z tolerancją do 25<sup>0</sup> w obie strony.

3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek oraz szerokości ich frontu w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia, dojazdu, 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. Wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 16 metrów.

### **2. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:**

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru opracowania jest zbiorowy system wodociągowy, oparty na istniejących ujęciach;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem wykorzystania ujęć indywidualnych;
- 3) 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. W zakresie odprowadzenia ścieków:**

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. W zakresie składowania odpadów:**

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązuja zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Szczawnica, przyjęte stosowną uchwałą Rady Miasta Szczawnica, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 Słopnice-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.

**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 z GPZ w Krościenku n/Dunajcem poprzez stację na terenie Uzdrawiska Szczawnica – RS Szczawnica, położoną przy ul. Pod Sadami, zasilanej z dwóch stacji elektroenergetycznych 110/15kV: Krościenko i Zabrzeż;
- 2) dostawa energii elektrycznej siecią niskich lub średnich napięć poprzez stacje transformatorowe SN/nN;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych, z obowiązkiem kablowania istniejących sieci napowietrznych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
- 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.

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

## **DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

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

**Tereny zieleni naturalnej**, oznaczone symbolem **ZN – pow.0,17ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe : teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,9.

## § 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG

**Tereny usług gastronomii**, oznaczone symbolem **1UG - pow. 0,03 ha, 2UG - pow. 0,21 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe : teren usług gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu 2UG – teren parkingu . Przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,25 w terenie 1UG i nie większym niż 0,2 w terenach oznaczonych symbolem 2UG;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) 0,25 w terenie 1UG;
  - b) 0,2 w terenie 2UG;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) 0,2 w terenie 1UG;
  - b) 0,3 w terenie 2UG;
- 6) budowa budynków na następujących zasadach:
  - a) wysokość zabudowy budynku usługowego 8 metrów,
  - b) długość elewacji budynku usługowego w terenie 1UG max 10 metrów, a w terenie 2UG max 25,0 m,
  - c) obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ryzalitów ganków, werand,
  - d) stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 45°. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej,
  - e) w wypadku, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
  - f) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
  - g) za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w lit. f, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,
  - h) okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 60 cm,
  - i) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do długości dachu lub ściany nie może być większy niż 1:2,
  - j) 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;
- 7) wysokość zabudowy wiat, altan, nie może przekroczyć 4,5 metra;
- 8) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów, stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnobrązowy, ciemnoczerwony, grafitowy, czarny matowy;
- 9) zapewnienie nie mniej niż:
  - a) 1 miejsca postojowego na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 1 miejsca postojowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w każdym z terenów.
- 10) dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej – ulica Pod Homolami.

## § 10. USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

1. **Teren drogi zbiorczej** oznaczony symbolem **KDZ – pow. 0,12 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: przeznaczenie podstawowe - teren drogi zbiorczej
2. **Teren parkingu** oznaczony symbolem **KOP pow. 0,83 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające : teren usług kultury i rozrywki,
  - 3) realizacja przeznaczenia uzupełniającego w części terenu oznaczonej ukośnymi szrafami na następujących zasadach:
    - a) dopuszcza się lokalizację: amfiteatru, sceny plenerowej, dla obsługi gminnych imprez związanych z wydarzeniami kulturalnymi, w tym związanych z tradycją pasterską (redyk). Obowiązuje lokalizacja amfiteatru w sposób optymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu, z zabezpieczeniem powstałych w wyniku prac ziemnych skarp, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności,
    - b) zakaz lokalizacji budynków;
    - c) wysokość zabudowy do 11 metrów,
    - d) powierzchnia amfiteatru wraz ze sceną plenerową nie może stanowić więcej niż 1500m<sup>2</sup>;
    - e) w wypadku realizacji zadania nad sceną plenerową realizacja dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów wielospadowych i kolorystyce pokrycia połaci dachowych: ciemnobrązowa, grafitowa, czarna matowa, kolor naturalnego gontu. Obowiązek stosowanie materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane) oraz detali architektonicznych nawiązujących do pienińskiego stylu budownictwa regionalnego;
  - 4) dopuszcza się, lokalizację zaplecza sanitarnego dla obsługi parkingu z pomieszczeniem dla dozoru parkingu na następujących zasadach:
    - a) wysokość zabudowy do 5 metrów,
    - b) długość elewacji budynku zaplecza sanitarnego z pomieszczeniem dla dozoru parkingu max 10 metrów,
    - c) powierzchni zabudowy budynku zaplecza sanitarnego z pomieszczeniem dla dozoru parkingu do 120 m<sup>2</sup>,
    - d) dachy dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>,
    - e) dopuszczalna kolorystyka pokrycia połaci dachowych: ciemnobrązowa, grafitowa, czarna matowa, kolor naturalnego gontu,
    - f) 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;
  - 5) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,001 i nie większym niż 0,1;
  - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,1;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,2;
  - 8) zapewnienie miejsc postojowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 3% ogólnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
  - 9) dostęp do terenów z istniejącej drogi publicznej – ulica Pod Homolami.

**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 planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości **10%**.

**DZIAŁ III.**  
**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 Burmistrzowi Szczawnicy.