DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 18 lutego 2020 r.

Poz. 1460

Elektronicznie podpisany przez:
Artur Słowik; MUW
Data: 2020-02-18 15:26:32

UCHWAŁA* NR XIX/319/2020
RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU

z dnia 3 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego "Miasto Stary Sącz - Plan Nr 9”

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), Rada Miejska w Starym Sączu:

§ 1. Uchwala Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – **”Miasto Stary Sącz - Plan Nr 9"**, stanowiący zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego **„Miasto Stary Sącz - Plan Nr 26"** oraz zmianę fragmentu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego **"Miasto Stary Sącz - Plan Nr 2"**, po uprzednim:

1) Stwierdzeniu, iż projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – „Miasto Stary Sącz - Plan Nr 9" nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/73/2000 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 11 września 2000 roku, zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Starym Sączu Nr XXVI/328/08 z dnia 28 lipca 2008 roku oraz Uchwałą Nr LI/667/2014 z dnia 29 września 2014 r.;
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.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE.

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY.

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Miasto Stary Sącz - Plan Nr 9" obejmuje teren o powierzchni **32,15 ha,** którego granice oznaczone są w załączniku graficznym Nr 1 do ww. uchwały.

2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - „Miasto Stary Sącz - Plan Nr 9", składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załącznika Nr 1 - Rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2 000.

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 zgłoszonych do projektu planu.

---

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W USTALENIACH PLANU OKREŚLEŃ.

– Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;

2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **usługach** - należy przez to rozumieć:

   a) wszystkie usługi komercyjne służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz drobnej wytwórczości,

   b) usługi publiczne służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie obsługi administracyjnej, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej i społecznej oraz związane z innymi celami publicznymi określonymi w przepisach odrębnych;

4) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem nie stwarzających uciążliwości dla sąsiednich terenów o funkcji mieszkaniowej, usługowej i których funkcjonowanie nie narusza standardów jakości środowiska na działkach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) **odbudowie** - należy przez to rozumieć budowę, polegającą na odtworzeniu wcześniej istniejącego budynku, przy zachowaniu jego pierwotnych gabarytów (tj. wysokości, szerokości i długości), z tolerancją do 5%;

6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu takimi jak: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, ścieżki i drogi rowerowe, ścieżki piesze, miejsca postojowe, obiekty i urządzenie infrastruktury technicznej;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na terenie działki budowlanej. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu przeznaczonego do zabudowy na działce budowlanej i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych. Przeznaczenie dopuszczalne jest możliwe do realizacji po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszonych nad terenem;

9) **całkowitej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

   a) w odniesieniu do budynku – całkowitą wysokość budynku, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego punktu tego budynku: kalenicy, attyki, stropodachu nad najwyższą częścią budynku, nadbudówek ponad dachem (takich jak, maszynownia wentylacyjna lub klimatyzacyjna, elementy klatek schodowych, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne) – bez uwzględniania elementów ozdobnych i detali architektonicznych oraz niewielkich elementów konstrukcyjnych (takich jak komin) i technicznych (takich jak urządzenia wentylacyjne lub klimatyzacyjne, nie wymagające umieszczenia w maszynowni),

   b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – całkowitą wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego punktu tego obiektu;

10) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną projektowanego terenu, przylegającego bezpośrednio do obiektu budowlanego;

11) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

12) **otwarciach dachowych** - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub lukarny, facjatki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, świetliki;

13) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane infrastruktury technicznej, związane z:

a) zaopatrzeniem w energię elektryczną;

b) zaopatrzeniem w gaz;

c) zaopatrzeniem w wodę;

d) odprowadzeniem ścieków;

e) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych;

f) zaopatrzeniem w ciepło;

g) oświetleniem ulicznym;

14) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz zapewnienie dostępności do działki na zasadzie służebności drogowej;

15) **dachu namiotowym** - należy przez to rozumieć dach który ma co najmniej trzy trójkątne połacie, schodzące się w górnej części w jednym punkcie szczytowym i nie posiada kalenicy;

16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia do 12 stopni;

17) **nowo wydzielonej działce** - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po wejściu w życie planu. W świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki;

18) **obiektach architektury parkowej** - należy przez to rozumieć elementy wyposażenia przestrzeni zwiększające atrakcyjność terenów, nie przeznaczone na stały pobyt ludzi, związane z wypoczynkiem oraz funkcją terenu na którym są lokalizowane, takie jak: zadaszenia, formy informacji wizualnej, elementy ekspozycji plenerowej, elementy konstrukcji związane z architekturą parkową, a także inne konstrukcje nie będące budynkiem.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wprowadzone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz warunki ochrony wynikające z położenia obszaru opracowania w:

1) Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - zgodnie z Uchwałą nr XVIII/299/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012 r. zmienioną Uchwałą Nr XXXIV/578/13 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dn. 25.03.2013 roku (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 3130) - cały obszar objęty planem;

2) Otulinie Popradzkiego Parku Krajobrazowego - zgodnie z Uchwałą Nr XLII/640/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 23.10.2017r. – cały obszar objęty planem;

3) Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 437 – Dolina Rzeki Dunajec (Nowy Sącz) cały obszar objęty planem;

4) Obszarze aglomeracji „Nowy Sącz" – zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XXIXI/420/16 z 28.10.2016 r.;

5) Udokumentowanym złożu kruszywa naturalnego "Podmajerz" (Nr dec. SM-506/163/67 wydana przez prezesa CUG 13.10.1967r.);

2. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, za wyjątkiem terenów, dla których przyjęto tymczasowe przeznaczenie terenów w ustaleniach szczegółowych.

3. Wskaźnik powierzchni zabudowy określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jest on przekroczony. W ww. terenach obowiązuje zakaz zwiększania istniejącego wskaźnika.

4. Wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jego zachowanie jest niemożliwe. W ww. terenach obowiązuje zakaz zmniejszenia istniejącego wskaźnika.

5. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji oraz z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko w trakcie, której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, lub przedsięwzięcie zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu.

6. Obowiązuje zastosowanie „najlepszej dostępnej techniki” w rozumieniu przepisów odrębnych przy realizacji każdej inwestycji usługowej o ryzyku zanieczyszczenia środowiska.

7. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: MN i MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

8. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejącego cieku wodnego (rów melioracyjny) i jego prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed jego przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg, ciągów komunikacyjnych, szlaków pieszych i rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

9. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje uwzględnienie:

1) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych;

2) wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej po granicy udokumentowanego złoża "Podmajerz";

3) odległości od terenów kolejowych, wynikających z przepisów odrębnych;

4) odległości od obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych;

5) przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej oraz ich stref, w tym strefy kontrolowanej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczonej symbolem TE, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. W planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 art.102 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, w przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się zmianę konfiguracji działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w planie, przy czym szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, nie może być mniejsza niż 16 m, a w wypadku dróg 5 m;

2) na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U dla nowo wydzielanych działek obowiązuje;

a) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej,

b) powierzchnia nie mniejsza niż 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) 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;

4) dopuszcza się zmniejszenie wielkości działek określonych w pkt 2 jedynie w przypadku, gdy w wyniku podziału danej działki, do osiągnięcia min. powierzchni brakuje nie więcej niż 10% powierzchni;

5) dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek, tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojść.

§ 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.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, w liniach rozgraniczających dróg, w terenach przeznaczonych do zainwestowania, w terenach zieleni urządzonej i wód oraz terenach rolnych, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji.

3. **W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:**

1) Dostawa wody z istniejących ujęć na rzece Dunajec istniejącą i projektowaną publiczną siecią wodociągową z dopuszczeniem w terenie RU.1 zaopatrzenia z własnego ujęcia wody;

2) Przy rozbudowie istniejącej i budowie nowych sieci wodociągowych obowiązuje realizacja hydrantów zewnętrznych lub zbiorników przeciw pożarowych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów.

4. **W zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych:**

1) Obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych na oczyszczalnię ścieków komunalnych w Nowym Sączu siecią kanalizacji sanitarnej;

2) W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN i MN/U), do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej z wykorzystaniem zbiorników szczelnych;

3) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

4) Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i ich oczyszczanie, zgodnie z przepisami odrębnymi i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

5) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez budowę nowych sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez rowy odwadniające do cieków wodnych oraz do gruntu;

6) Dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w obrębie działki, w tym realizację systemu wtórnego wykorzystania wód opadowych do celów bytowo – gospodarczych, obiektów małej architektury umożliwiających magazynowanie wód opadowych np. oczka wodne, zbiorniki na wodę.

5. **W zakresie składowania odpadów:**

1) W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Stary Sącz, ustalone w stosownej uchwale Rady Miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych.

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

1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z sieci ciepłowniczej lub 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 gaz**:

1) Zaopatrzenie miasta w gaz odbywa się w oparciu o gazociąg wysokoprężny, poprzez sieć rozdzielczą;

2) Utrzymuje się istniejące sieci gazowe, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;

3) Dopuszcza się w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów lokalizację nowych sieci gazowych.

8. **W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:**

1) Dostawa energii elektrycznej dla miasta, od strony stacji GPZ 110/30/15 KV „Biegonice" w Nowym Sączu, „Stary Sącz" i „Piwniczna", siecią średnich napięć 15 KV w wykonaniu napowietrznym;

2) Obowiązuje realizacja stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;

3) Dopuszcza się realizację nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym i kablowym ziemnym.

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

10. **W zakresie komunikacji:**

1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb istniejących dróg publicznych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) Dopuszcza się realizacje dojazdów i dróg wewnętrznych nie wyodrębnionych na rysunku planu, służących obsłudze terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenów dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Dopuszcza się lokalizacje ogrodzeń przebiegających po liniach rozgraniczających dróg;

4) Realizacja dróg pożarowych, zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do istniejących i projektowanych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) Dopuszcza się przy przebudowie dróg, realizacje szlaków, ścieżek i dróg rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu, w liniach rozgraniczających dróg;

6) Dopuszcza się realizacje dróg, ścieżek i szlaków rowerowych w terenach przeznaczonych do zainwestowania oraz terenach zieleni urządzonej i terenach rolnych;

7) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących ciągów pieszych oraz realizacje nowych o szerokości min. 1,5 m;

8) W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych lub urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie na zasadach stosownego zarządcy drogi.

Rozdział 3.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 7. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW ZIELENI I WÓD ORAZ TERENÓW ROLNYCH

1. Tereny wód śródlądowych płynących (rów melioracyjny), oznaczone symbolem **WS.1– pow. 0,07 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, mostów i kładek dla realizacji dróg i dojazdów do działek, ciągów pieszych, dróg rowerowych, ścieżek i szlaków rowerowych.

2. Tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL.1 – pow. 0,21 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi.

3. Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami**: ZP.1 – pow. 1,56 ha, ZP.2 – pow. 0,12 ha** oraz tereny zieleni urządzonej położone w udokumentowanym złożu kruszywa naturalnego "Podmajerz" oznaczone symbolem: **ZP/PE.3 – pow. 1,07 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Realizacja zieleni komponowanej z zakazem stosowania zielni wysokiej na nie mniej niż 60% działki budowlanej,

2) Zakaz lokalizacji budynków;

3) Dopuszcza się lokalizacje ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych oraz następujących obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem zlokalizowanego w terenach U.1 i UPr.1 Diecezjalnego Centrum Pielgrzymowania "Opoka":

   a) w terenie ZP.1 placu zabaw dla dzieci,

   b) w terenie ZP.1 zadaszonej sceny plenerowej o całkowitej wysokości nieprzekraczającej 12 m oraz powierzchni zabudowy do 150 m^2,

   c) obiektów architektury parkowej o całkowitej wysokości nieprzekraczającej 3 metrów,

   d) obiektów tymczasowych związanych wyłącznie z organizacją imprez masowych.Tereny rolne, oznaczone symbolem: **R.1 – pow. 4,62 ha** oraz tereny rolne położone w udokumentowanym złożu kruszywa naturalnego "Podmajerz" oznaczone symbolem: **R/PE.2 – pow. 1,26 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zakaz zabudowy terenów i realizacji obiektów kubaturowych, w tym służących produkcji rolnej, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, ścieżek i szlaków rowerowych;

2) Obowiązuje zakaz zalesienia terenów.Tereny produkcji rolnej i obsługi gospodarki rolnej - gospodarstwo ogrodnicze, oznaczone symbolem **RU.1 – pow. 2,96 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe: produkcja ogrodnicza, uprawy szklarniowe wraz z zapleczem magazynowym, socjalno - administracyjnym, funkcją handlową i ekspozycyjną związaną z produkcją ogrodniczą;

2) Realizacja obiektów i budynków zaplecza obsługi sprzętu i urządzeń służących produkcji i spedycji dla obsługi gospodarstwa ogrodniczego, na następujących zasadach:

   a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 12 metrów, za wyjątkiem budynku o funkcji socjalno - administracyjnej którego całkowita wysokość nie może przekroczyć wysokości 15 metrów,

   b) całkowita wysokość obiektów obsługi produkcji rolnej, w tym szklarni - 10 metrów. Dopuszcza się wynikające z uwarunkowań technologicznych zwiększenie ww. wysokości o nie więcej niż 4 metry,

   c) w budynkach realizacja dachów jako: płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy. Dopuszcza się realizację przeszklonych połaci dachowych, otwarć dachowych oraz dachów pełniących funkcje biologicznie czynną,

   d) w obiektach obsługi produkcji rolnej, w tym w szklarniach dopuszcza się realizację dachów płaskich oraz innych rozwiązań systemowych,

   e) przy rozbudowie budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących rozwiązań zastosowanych w istniejących budynkach,

   f) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem, w tym fluorescencyjnych;

3) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 1,5;

4) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 85% powierzchni działki budowlanej;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

6) Zapewnienie stanowisk postojowych stosownie do potrzeb – nie mniej niż 20 stanowisk, w tym minimum dwóch dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową;

7) Dostęp do terenów z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej oraz innych niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, w tym zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 8. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH – ZABUDOWA MIESZKANIOWA

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **MN.1 – pow. 1,80 ha, MN.2 – pow. 1,37 ha, MN.3 – pow. 7,02 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na już wydzielonych działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych o min. pow. 800 m^2, z dopuszczeniem zmniejszenia ww. powierzchni o nie więcej niż 10%;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem działek o pow. poniżej 800 m^2, na których obowiązuje zakaz lokalizacji usług,

b) w części terenów MN.1 i MN.2 oznaczonych poziomymi szrafami, na działkach o min. pow. 1000 m^2 - usługi komercyjne realizowane w obiektach wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

3) W wypadku, gdy istniejąca szerokość działki wynosi 16 m i poniżej, dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od dłuższej granicy działki;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej;

5) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,3;

6) Uwzględnienie, na powierzchni nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej, terenów biologicznie czynnych;

7) Realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz w terenach oznaczonych poziomymi szrafami budynków usługowych na następujących zasadach:

a) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej oraz zwartej szeregowej,

b) zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na wydzielonej działce budowlanej,

c) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 9 metrów,

d) realizacja dachów jako dwuspadowych, wielo lub czteropołaciowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35^0 – 43^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy,

e) zakaz przesuwania w pionie głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych oraz części dachów nie stanowiących głównych połaci) i otwierania dachów posiadających wspólną kalenicę na całej długości kalenicy. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

f) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d i e rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

g) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,

h) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu,

i) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. W wypadku elewacji tynkowanych obowiązuje stosowanie ich w kolorze białym lub odcieniach beżu i szarości;

8) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o całkowitej wysokości do 5 m, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 43^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów o układzie dostosowanym do dachu budynku mieszkalnego lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego

z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia. W wypadku elewacji tynkowanych obowiązuje stosowanie ich w kolorze białym lub odcieniach beżu i szarości;

9) Realizacja nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Na każdej działce, na której realizowane będą usługi realizacja nie mniej niż 2 miejsc postojowych, w tym jednego dla samochodu wyposażonego w kartę postojową. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;

10) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i ciągów pieszo - jezdnych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: **MN/U.1 – pow. 2,62 ha, MN/U.2 – pow. 0,75 ha, MN/U.3 – pow. 0,74 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lokalizowane na istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 800 m^2 z dopuszczeniem zmniejszenia ww. powierzchni o nie więcej niż 10%,

b) usługi komercyjne związane z obsługą centrum pielgrzymkowego realizowane jako wolnostojące, dobudowane do budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego, garażu lub wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: drobna wytwórczość na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej, a w wypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30% powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku:

a) nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,3 w wypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6 w wypadku lokalizacji usług komercyjnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drobną wytwórczością;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych:

a) na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej w wypadku lokalizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drobną wytwórczością,

b) na nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej w wypadku lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie usługi komercyjnych, lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi, lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drobną wytwórczością;

6) W wypadku lokalizacji na działce budowalnej drobnej wytwórczości w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizacja od strony ww. zabudowy mieszkaniowej zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 metrów;

7) Realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usług komercyjnych i drobnej wytwórczości, na następujących zasadach:

a) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej oraz zwartej szeregowej,

b) zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na wydzielonej działce budowlanej,

c) realizacja budynków usługowych jako wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego lub garażu;

d) realizacja budynków drobnej wytwórczości jako wolnostojących lub dobudowanych do budynku gospodarczego lub garażu;

e) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 9 metrów,

f) realizacja dachów jako dwuspadowych, wielo lub czteropołaciowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35^0 – 43^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy,

g) zakaz przesuwania w pionie głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych oraz części dachów nie stanowiących głównych połaci) i otwierania dachów posiadających wspólną kalenicę na całej długości kalenicy. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

h) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. f i g rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

i) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,

j) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu,

k) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. W wypadku elewacji tynkowanych obowiązuje stosowanie ich w kolorze białym lub odcieniach beżu i szarości;

8) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o całkowitej wysokości do 5 m, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 43^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów o układzie dostosowanym do dachu budynku mieszkalnego lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia. W wypadku elewacji tynkowanych obowiązuje stosowanie ich w kolorze białym lub odcieniach beżu i szarości;

9) W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady obsługi terenów:

a) w wypadku lokalizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zapewnienie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) w wypadku lokalizacji na działce usług hotelarskich zapewnienie nie mniej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe, oraz uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych nie mniej niż jednego miejsca dla samochodu wyposażonego w kartę postojową.

c) w wypadku lokalizacji na działce drobnej wytwórczości, budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi, zapewnienie nie mniej niż 2 miejsca postojowe w tym jedno miejsce dla samochodu wyposażonego w kartę postojową,

d) do wszystkich ww. wymienionych ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca w zlokalizowane w garażu;

10) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i ciągów pieszo jednych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

§ 9. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH – ZABUDOWA USŁUGOWA

1. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U.1 – pow. 0,40 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne związane z obsługą komunikacji - stacja paliw autogaz oraz w wypadku likwidacji stacji paliw, obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, realizowane na zasadach ustalonych dla terenu RU.1;

2) Realizacja usług komercyjnych związanych z obsługą komunikacji - stacja paliw autogaz, na następujących zasadach:

a) lokalizacja drobnej wytwórczości wyłącznie jako przeznaczenia dopuszczalnego,

b) zakaz realizacji obiektów i budynków o całkowitej wysokości przekraczającej 15 metrów. Wskazane zróżnicowanie wysokości obiektów i budynków;

c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni terenu,

d) zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,8,

e) zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

f) realizację obiektów jako wolnostojących,

g) realizacja dachów jako dwuspadowych, cztero lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30^0 – 40^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy,

h) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych oraz części dachów nie stanowiących głównych połaci) i otwierania dachów na całej długości,

i) obowiązek realizacji miejsc parkingowych w zależności od potrzeb – nie mniej niż 3 miejsc postojowych, w tym nie mniej niż 1 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

2) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

2. Tereny zabudowy usługowej - centrum pielgrzymkowe, oznaczone symbolem **U.2 – pow. 1,34 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejącego budynku usług komercyjnych z funkcją sakralną (kaplica) na następujących zasadach:

a) przy przebudowie, odbudowie budynku zachowanie jego formy architektonicznej (gabaryty budynku),

b) przy rozbudowie budynku obowiązują rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku istniejącym rozwiązań z dopuszczeniem zadaszeń w formie przeszklenia dla części budynku obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, weranda, pergola, oranżeria, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,

c) przy rozbudowie budynku jego całkowita wysokość nie może przekroczyć 12 metrów,

2) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, w tym zieleni komponowanej z zakazem stosowania zielni wysokiej;

5) Dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch nowych budynków usługowych na następujących zasadach:

a) całkowita wysokość do 9 metrów,

b) realizacja dachów jako wielo lub czteropołaciowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35^0 – 43^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy,

c) zakaz przesuwania w pionie głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych oraz części dachów nie stanowiących głównych połaci) i otwierania dachów posiadających wspólną kalenicę na całej długości kalenicy. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

d) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do istniejącego w terenie budynku usług komercyjnych (centrum pielgrzymowania) poprzez stosowanie jednorodnych pod względem formy i kolorystyki materiałów elewacyjnych,

6) Dopuszcza się lokalizację punktów ładowania samochodów elektrycznych;

7) Dopuszcza sie lokalizację wiaty garażowej o całkowitej wysokości nieprzekraczającej 6 metrów i powierzchni zabudowy do 100 m^2. Realizacja dachu jako dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30^0 – 43^0 i grafitowej kolorystyce pokrycia połaci dachowej;

8) Przy realizacji placów, ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych obowiązuje stosowanie jednorodnej kolorystyki;

9) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej o całkowitej wysokości nieprzekraczającej 3 metrów oraz obiektów tymczasowych związanych wyłącznie z organizacją imprez masowych;

10) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

11) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych w zależności od potrzeb – nie mniej niż 25 miejsc postojowe, w tym nie mniej niż 4 miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Tereny zabudowy usługowej, związanej z kultem religijnym, oznaczone symbolem **UPr.1 – pow. 1,00 ha**, oraz tereny zabudowy usługowej, związanej z kultem religijnym położone w udokumentowanym złożu kruszywa naturalnego "Podmajerz" oznaczone symbolem **UPr/PE.2 – pow. 0,29 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejącego ołtarza ze zlokalizowanymi w nim funkcjami towarzyszącymi (zaplecze: sanitarne, socjalno - administracyjne, funkcja wystawiennicza) z obowiązkiem zachowania jego formy architektonicznej;

2) Zakaz realizacji nowych budynków za wyjątkiem budynku przeznaczonego do sprzedaży pamiątek zlokalizowanego przy granicy z terenem U.2, realizowanego na następujących zasadach:

   a) kubatura budynku do 200 m^3,

   b) całkowita wysokość do 4 metrów,

   c) realizacja dachu jako dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30^0 – 35^0 i grafitowej kolorystyce pokrycia połaci dachowej,

   d) obowiązuje dostosowanie architektury budynku do architektury ołtarza pod względem kolorystyki elewacji oraz materiałów wykończeniowych;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15 % powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,1;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej w tym zieleni komponowanej z zakazem stosowania zielni wysokiej;

6) Przy realizacji placów, ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych obowiązuje stosowanie jednorodnej kolorystyki;

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych wyłącznie z organizacją imprez masowych;

8) Dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej o całkowitej wysokości nieprzekraczającej 3 metrów;

9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

10) Miejsca postojowe w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe służące obsłudze terenów zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem U.2.

§ 10. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

1. Tereny komunikacji - droga publiczna, oznaczona symbolem **KDL.1 – pow. 1,72 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren drogi gminnej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

   a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

   b) miejsca postojowe,

c) chodniki,

d) rowerowe: ścieżki, drogi i szlaki,

e) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny komunikacji - część drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KDL.2 – pow. 0,01 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren części drogi gminnej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) rowerowe: ścieżki, drogi i szlaki,

d) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny komunikacji - droga publiczna, oznaczona symbolem: **KDD.1 – pow. 0,26 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodnik o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m,

c) rowerowe: ścieżki, drogi i szlaki,

d) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Tereny komunikacji - droga publiczna, oznaczona symbolem: **KDD.2 – pow. 0,75 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji części drogi publicznej klasy dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) rowerowe: ścieżki, drogi i szlaki,

d) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Tereny komunikacji - ciąg pieszo - jezdny, oznaczony symbolem: **KDW.1 – pow. 0,11 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ciągu - pieszo jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;

2) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Tereny komunikacji - ciąg pieszo - jezdny, oznaczony symbolem: **KDW.2 – pow. 0,09 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ciągu - pieszo jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 7 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;

2) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Tereny komunikacji - ciąg pieszo - jezdny, oznaczony symbolem: **KDW.3 – pow. 0,02 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji fragmentu ciągu - pieszo jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;

2) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 11. Dla terenów wyznaczonych w planie, z tytułu wzrostu wartości działek, ustala się stawkę dla naliczania opłat związanych ze zmianą planu miejscowego w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN, MN/U, U;

2) 10% dla terenów pozostałych.

Rozdział 5.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Starego Sącza.

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

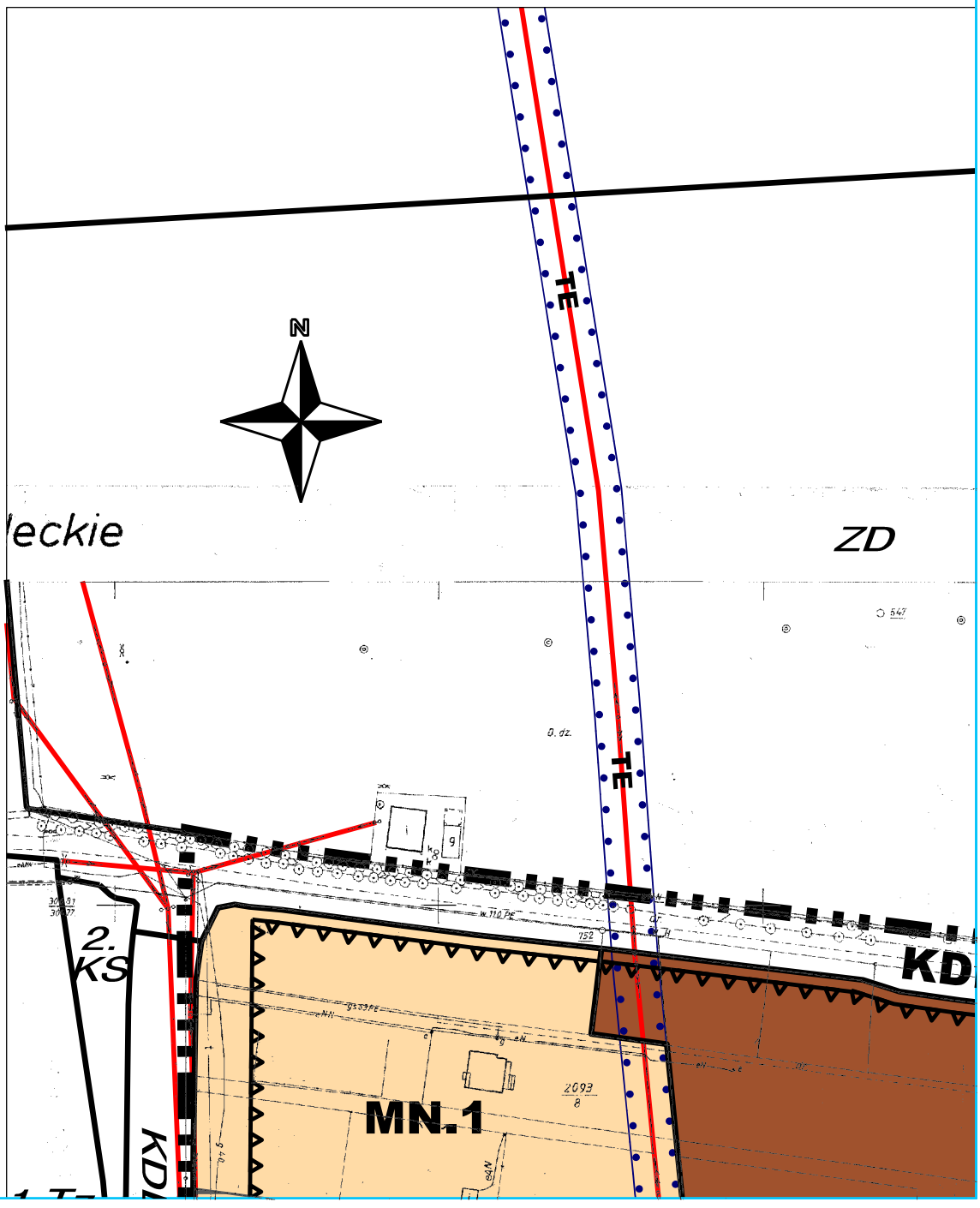
§ 14. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Starym Sączu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Starym Sączu

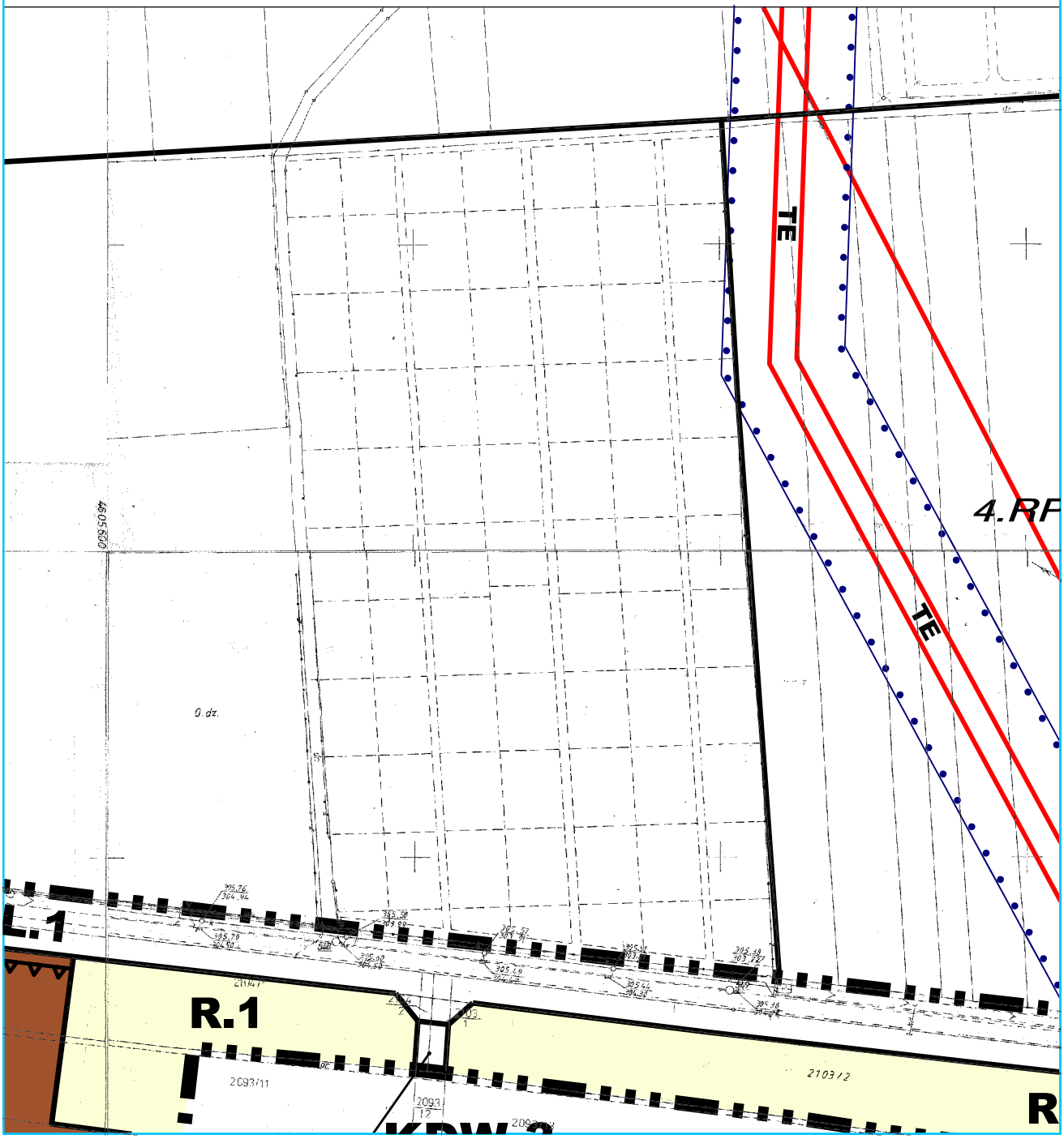
Andrzej Stawiarski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/319/2020
Rady Miejskiej w Starym Sączu
z dnia 3 lutego 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN
MIASTO STARY

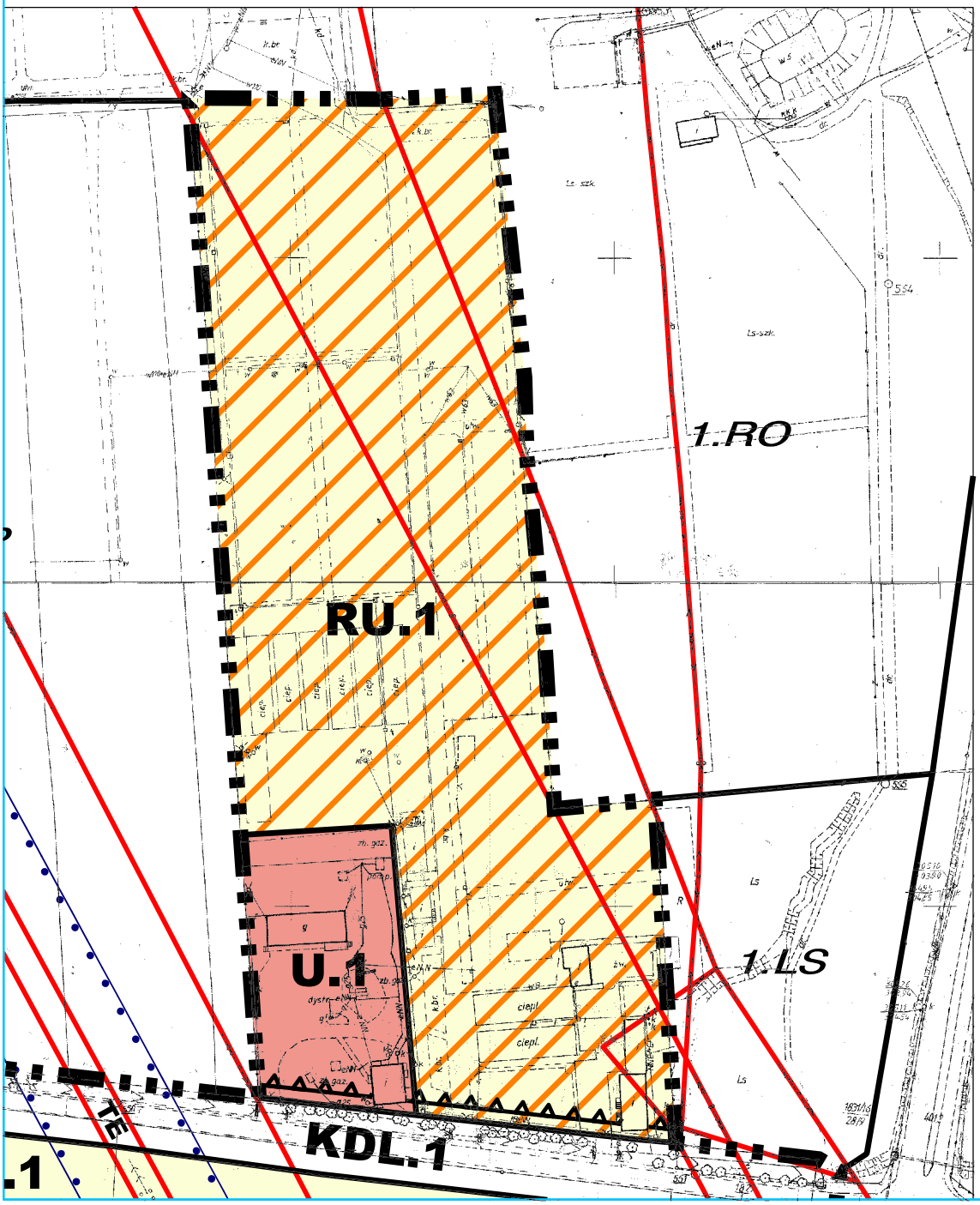


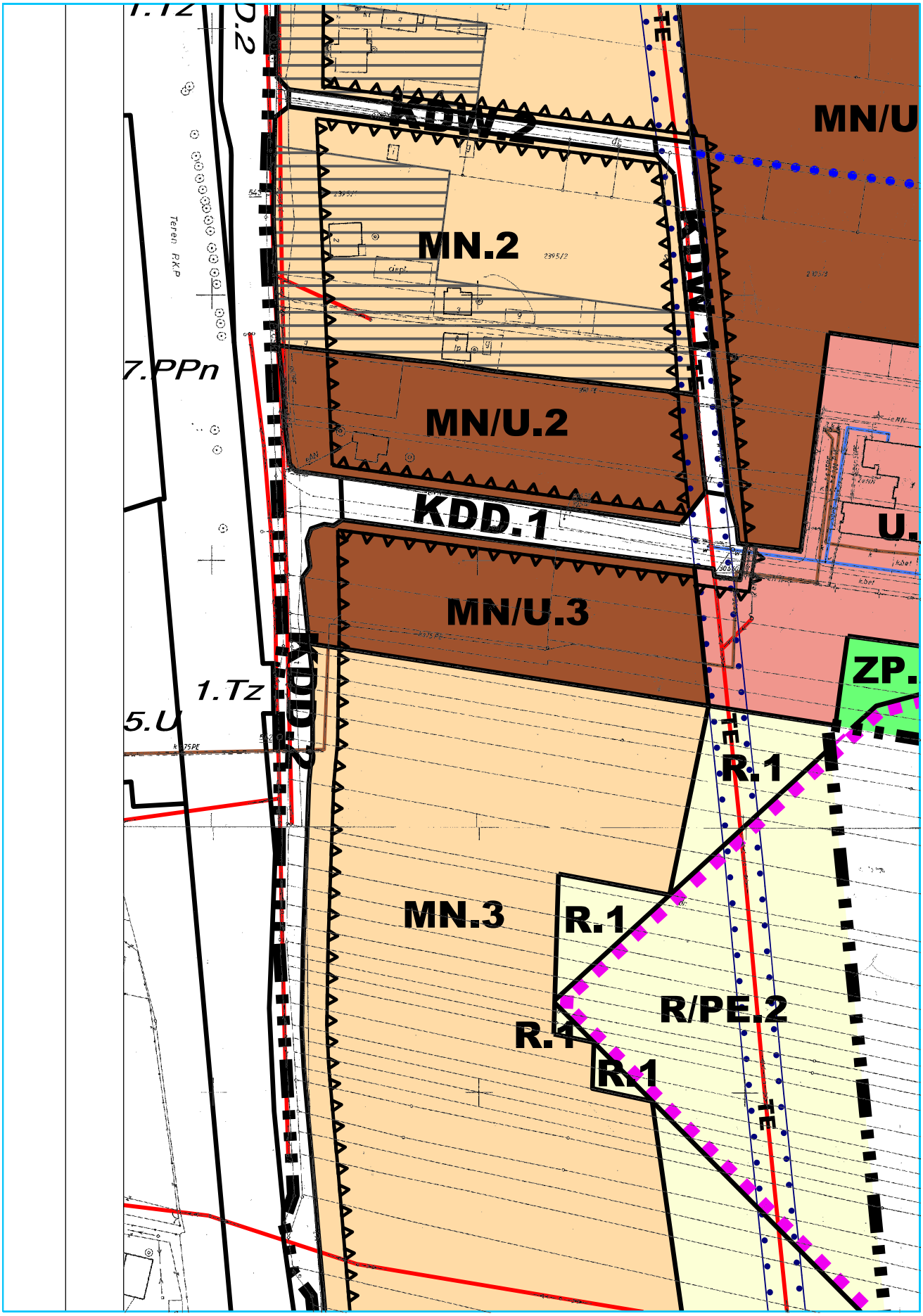
ZAGOSPODAROWANIA
SĄCZ - PLAN NR 9

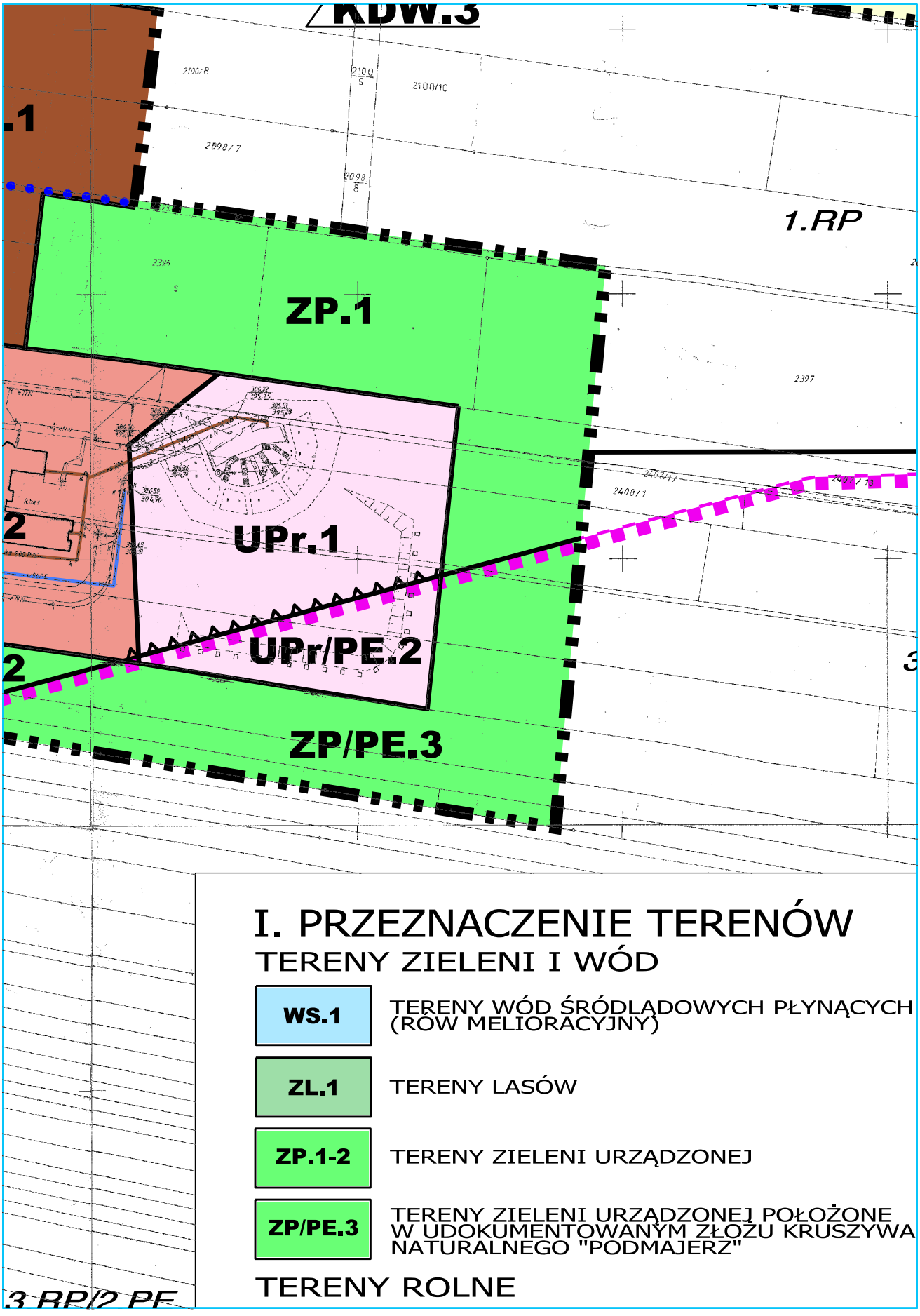


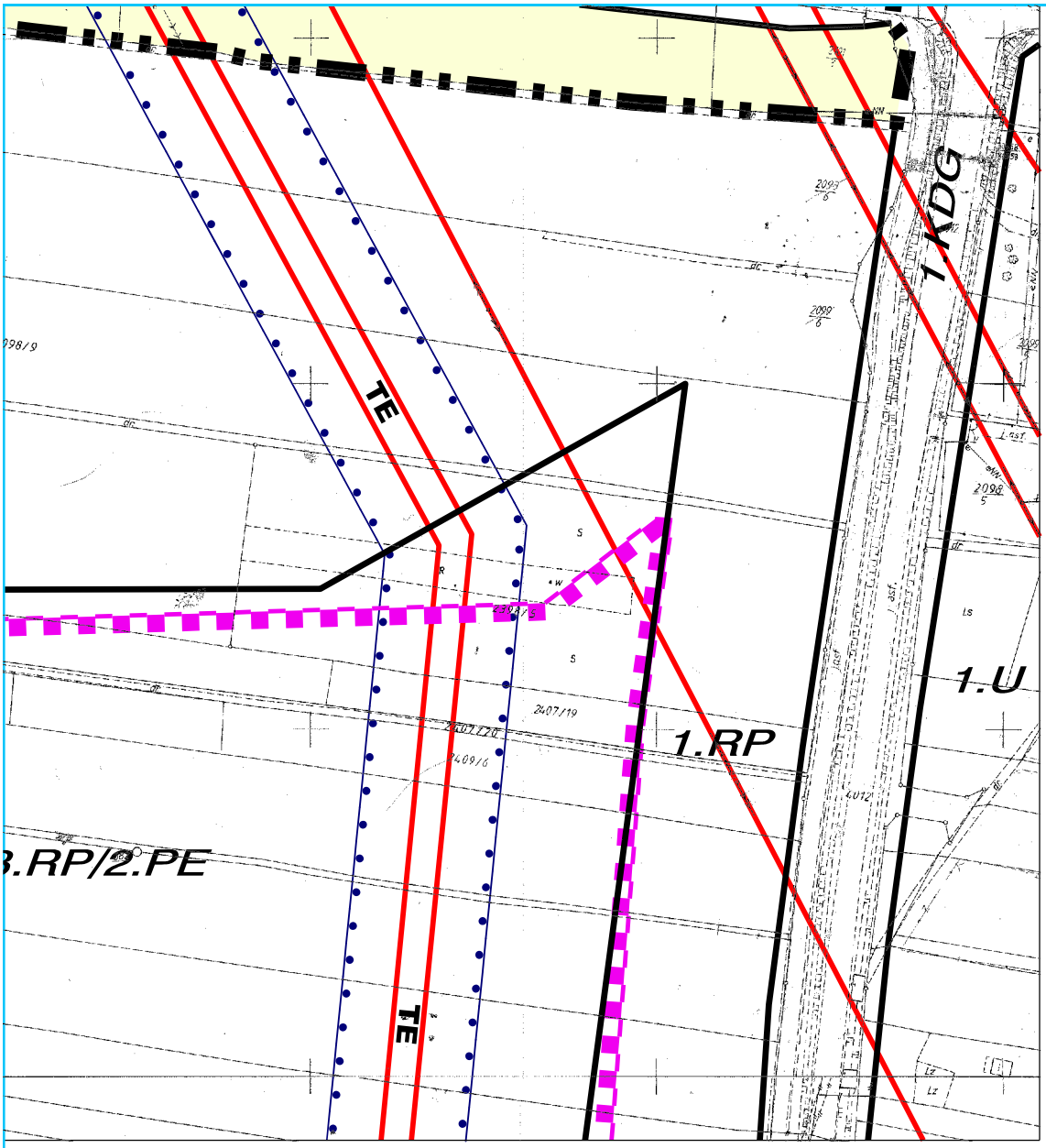
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:2000




KDW.2
MN/U
MN.2
KDW.1
TE
Teren RKP
7.PPn
MN/U.2
KDD.1
U.
MN/U.3
ZP.
KDD.2
1.Tz
5.U
R.1
MN.3
R.1
R/PE.2
R.4
R.1
TE
TE


KDW.3
1.RP
ZP.1
UPr.1
UPr/PE.2
ZP/PE.3
I. PRZEZNACZENIE TERENÓW
TERENY ZIELENI I WÓD
WS.1
TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH PŁYNĄCYCH (ROW MELIORACYJNY)
ZL.1
TERENY LASÓW
ZP.1-2
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZP/PE.3
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ POŁOŻONE W UDOKUMENTOWANYM ZŁOŻU KRUSZYWA NATURALNEGO "PODMAJERZ"
TERENY ROLNE
3.RP/2.PE



OZNACZENIA GRAFICZNE DLA USTALEŃ TEKSTOWYCH

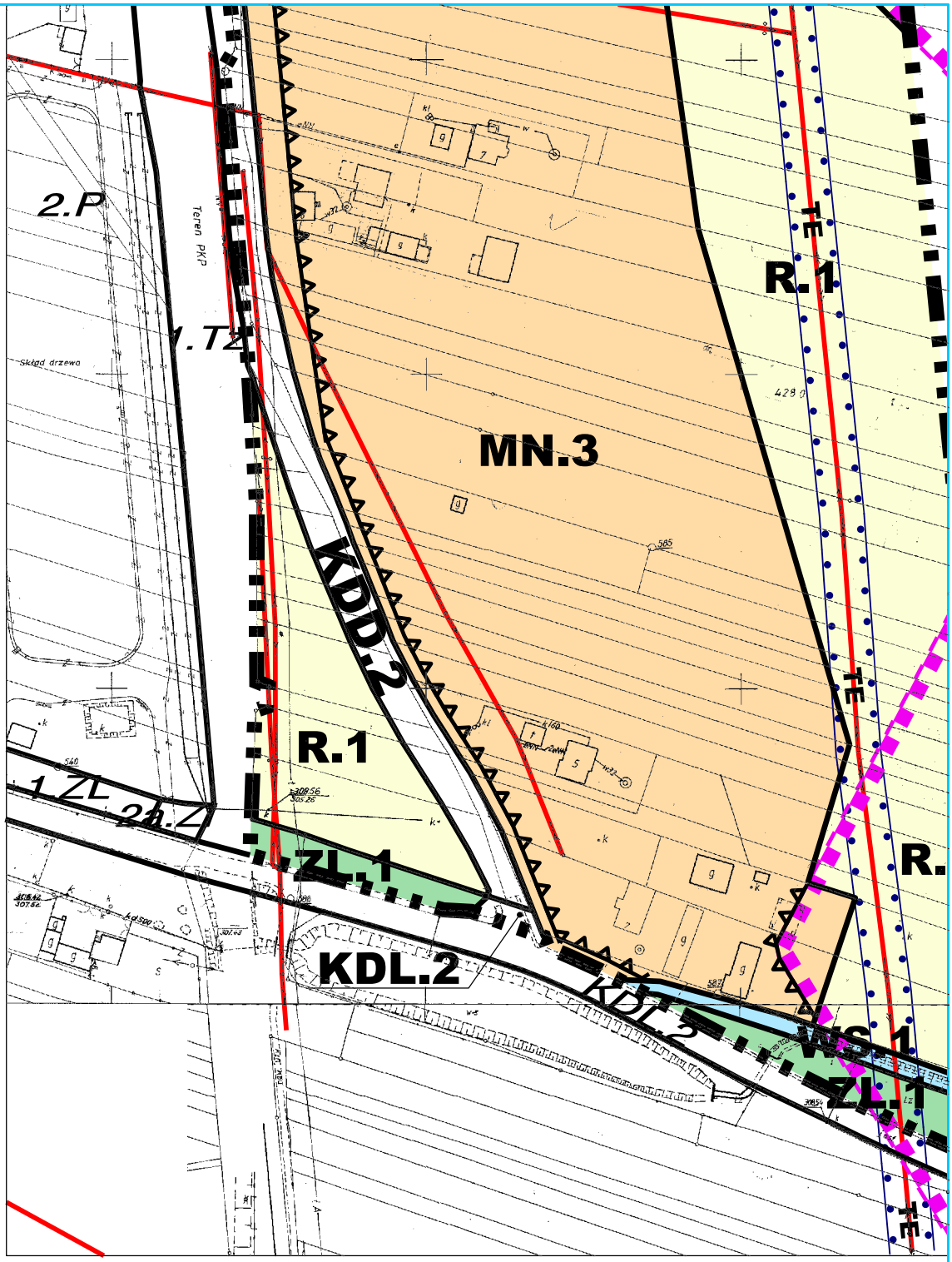
III. OZNACZENIA INFORMACYJNE

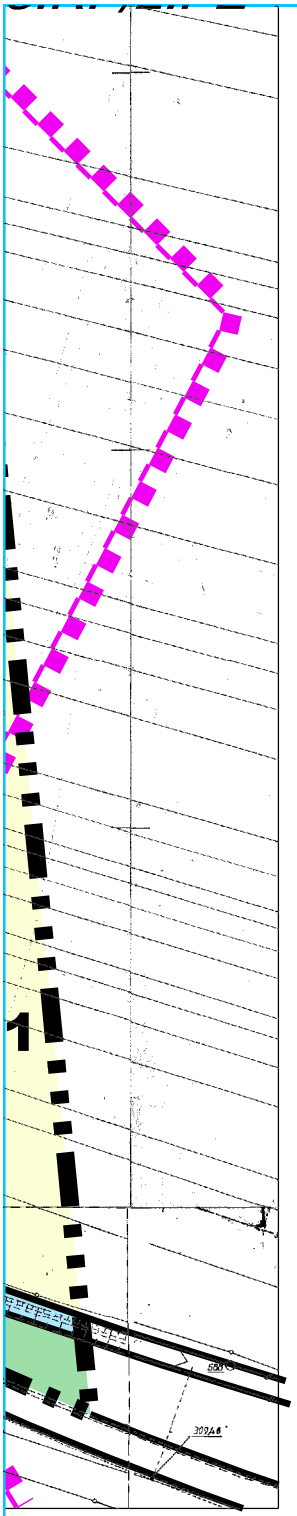
POŁUDNIOWOMAŁOPOLSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - cały obszar objęty planem

OTULINA POPRADZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO - cały obszar objęty planem

OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 437 - DOLINA RZEKI DUNAJEC (NOWY SĄCZ) - cały obszar objęty planem

OBSZAR AGLOMERACJI "NOWY SĄCZ" cały obszar objęty planem


2.P
Teren PKP
Skład drzewa
MN.3
KDD.2
R.1
1ZL.2h.Z
ZL.1
KDL.2
KDL.2
WS.1
ZL.1
R.1
R.
TE
TE
TE
0 20 40 100
10 30 50 200m



R.1	TERENY ROLNE
R/PE.2	TERENY ROLNE POŁOŻONE W UDOKUMENTOWANYM ZŁOŻU KRUSZYWA NATURALNEGO "PODMAJERZ"
RU.1	TERENY OBSŁUGI GOSPODARKI ROLNEJ - GOSPODARSTWO OGRODNICZE

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN.1-3	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U.1-3	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U.1	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U.2	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - CENTRUM PIELGRZYMKOWE
UPr.1	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z KULTEM RELIGIJNYM
UPr/PE.2	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z KULTEM RELIGIJNYM POŁOŻONE W UDOKUMENTOWANYM ZŁOŻU KRUSZYWA NATURALNEGO "PODMAJERZ"

TERENY KOMUNIKACJI

KDL.1-2	TERENY KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
KDD.1-2	TERENY KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
KDW.1-3	TERENY KOMUNIKACJI CIĄGI PIESZO-JEZDNE

II. INNE USTALENIA PLANU

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	CIĄG PIESZY

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "PODMAJERZ"

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

1.RP

SYMBOLE TERENÓW OBJĘTYCH USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU (wszystkie oznaczone kursywą)

TE

PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ DWUTOROWEJ 110 KV WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

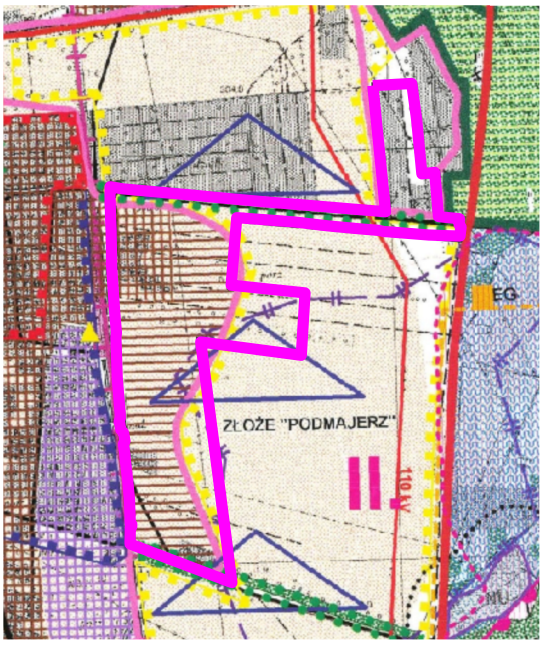
TE

PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

ISTNIEJĄCE SIECI ENERGETYCZNE

ISTNIEJĄCE SIECI WODOCIĄGOWE

ISTNIEJĄCE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ



TERENY ZAINWESTOWANE

TERENY ZŁÓŻ SUROWCÓW MINERALNYCH - ZŁOŻE "PODMAJERZ" udokumentowane złoża kruszyw naturalnych

TERENY ZAINWESTOWANE
korzystne do zabudowy jako dopełnienia istniejących struktur, ze względu na dostępność i możliwość wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Dalszy rozwój głównie jakościowy, w tym kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

TERENY DO ZAINWESTOWANIA
korzystne do intensywnej zabudowy (urbanizacja nowych terenów i realizacja celów publicznych) ze względu na dostępność i możliwość wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Konieczna koncentracja zabudowy i kompleksowewyposażenie w infrastrukturę techniczną.

TERENY ZWARTYCH KOMPLEKSÓW GRUNTÓW ROLNYCH (klasy II, III, IV oraz gleby organiczne) szczególnie chronione przed zainwestowaniem. Zakazy i ograniczenia nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów.

TERENY O NAJWYŻSZYCH WALORACH KRAJOBRAZOWYCH I WYSOKICH WALORACH WIDOKOWYCH

TERENY ZADRZEWIEŃ PRZECIWWIATROWYCH

TERENY GŁÓWNYCH KANAŁÓW WENTYLACYJNYCH

OBSZARY OBJĘTE DOCELOWO KOMPLEKSOWYM UZBROJENIEM W SIECI INFRASTRUKTURALNE
w tym zbiorczymi systemami ściekowymi. Wymagana rozbudowa, modernizacja i realizacja nowych przewodów wody, gazu, kanalizacyjnych i e/e.

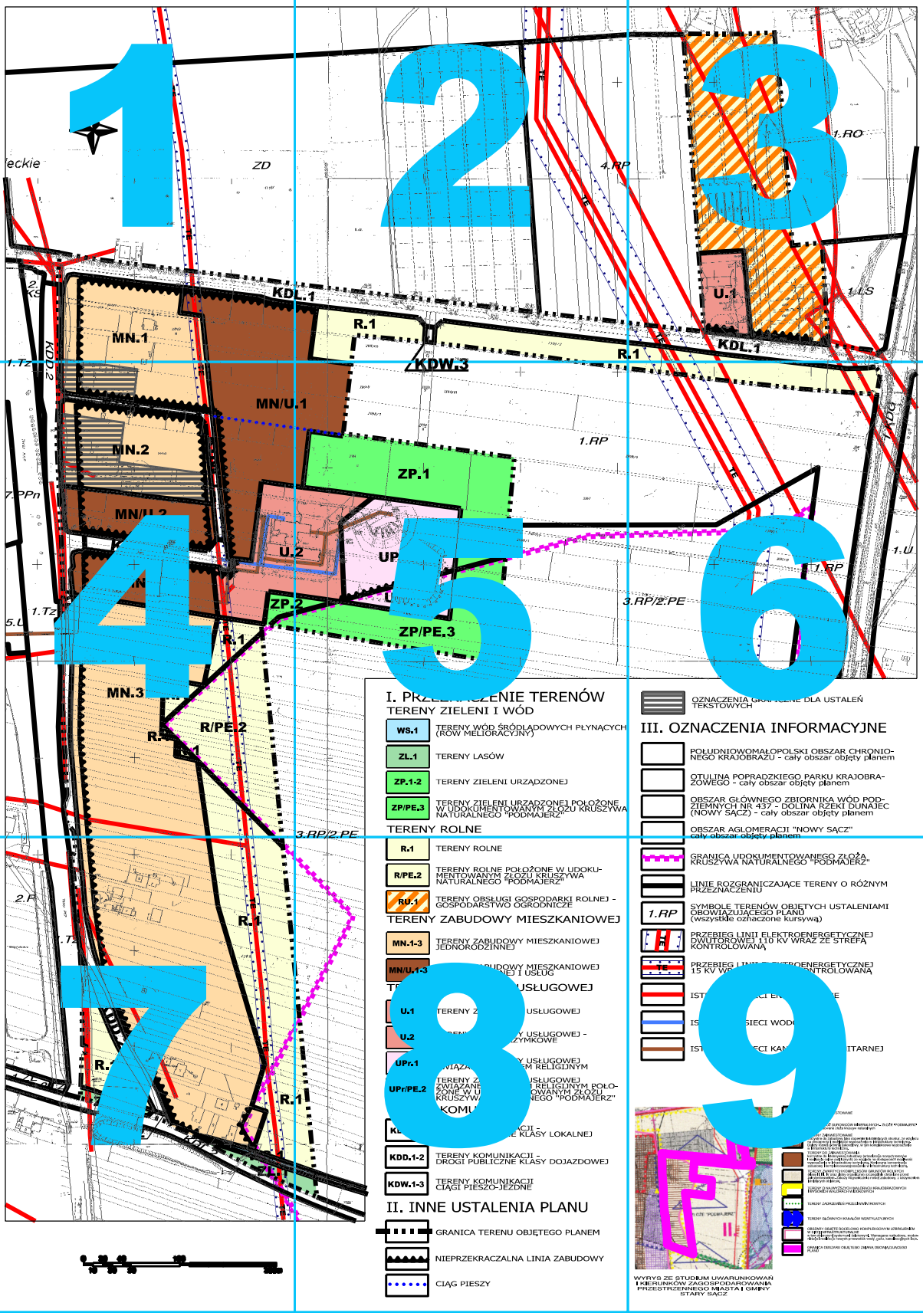
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STARY SĄCZ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTO STARY SĄCZ - PLAN NR 9

SKALA 1:2000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/319/2020
Rady Miejskiej w Starym Sączu
z dnia 3 lutego 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie „Miasto Stary Sącz – Plan nr 9", inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

I. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Do realizacji w latach 2023 – 2025 przewidziano budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla nowych terenów budowlanych, lokalizowanych wzdłuż ul. Trakt św. Kingi;

2. Ww. zadania realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.

3. Realizacja w okresie 2023 - 2025 i latach następnych, pozostałych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i ujętych w planie, nie wymaga zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.

4. Wydatki na ww. zadania będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł, w przybliżonej wysokości 337.100,00 zł dla realizacji ww. zadania, w tym 12.700,00 zł przygotowanie inwestycji, 324.400,00 zł budowa kolektora kanalizacji sanitarnej.

5. Prognozowaną wysokość kosztów określono bez uwzględnienia zamian wartości nakładów inwestycyjnych w czasie, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego Miasto Stary Sącz – Plan nr 9, sporządzonej w marcu 2019 r.

6. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi. Wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

II. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe częściowo pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych. Środki unijne pochodzić będą z funduszy strukturalnych.

Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.

III. Sposób realizacji i zasady finansowania w/w inwestycji winny być uwzględnione w Wieloletnim planie finansowym i Wieloletnim programie inwestycyjnym.

Zmiany ustalonych w pkt. I i II, sposobów realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w planie „Miasto Stary Sącz – Plan nr 9” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dokonane zgodnie z przepisami o finansach publicznych, nie wymagają zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Starym Sączu

Andrzej Stawiarski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/319/2020
Rady Miejskiej w Starym Sączu
z dnia 3 lutego 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „MIASTO STARY SĄCZ – PLAN NR 9”

Uwaga Nr 2 złożona w trakcie pierwszego wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dla działek nr ewid.: 2104/2, 2103/1, 2093/12, 2100/9, 2098/8, 2100/8 , dotycząca:

1. włączenia działki o nr 2100/8 w całości do terenów MN/U.1

2. zmiany zapisów planu dla terenów MN/U.1 obejmujących wymienione w treści uwagi działki w zakresie:

· definicji przeczenia dopuszczalnego zawartego w § 3. Objaśnienia użytych w ustaleniach planu określeń” zmiana dotyczy zmiany zapisu: „***Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu przeznaczonego do zabudowy na działce budowlanej*** *i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych. Przeznaczenie dopuszczalne jest możliwe do realizacji po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego”* na zapis:- „***Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu przeznaczonego do zabudowy na działce budowalnej*** *i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych. Przeznaczenie dopuszczalne jest możliwe do realizacji po wcześniejszym lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego”*.

· dopuszczenia powierzchni zabudowy usług komercyjnych na poziomie nieprzekraczającym 70% powierzchni działki budowalnej, a w wypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 40% powierzchni działki budowalnej, a w przypadku zabudowy szeregowej 60% powierzchni działki budowlanej;

· zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,8 w wypadku lokalizacji usług komercyjnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drobną wytwórczością:

· dopuszczenia realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usług komercyjnych i drobnej wytwórczości, w zabudowie bliźniaczej i zabudowie szeregowej,

· wykreślenie zakazu lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na wydzielonej działce budowalnej;

· dopuszczenia realizacji budynków usług komercyjnych o całkowitej wysokości nie przekraczającej 12 metrów;

· dopuszczenia dojazdu do działek z terenów 1.RP oraz miejsc postojowych w terenach 1.RP (obszar poza granicami ustaleń planu Nr 9). Wnosi się o przedłużenie drogi KDW3 na tereny 1.RP (działki o nr 2093/12, 2100/9, 2098/8).

Uwaga jest bezprzedmiotowa w części dotyczącej poszerzenia terenów MN/U1 na położoną w terenie 1.RP cześć działki 2100/8 oraz w części dotyczącej dopuszczenia możliwości dojścia i dojazdu do terenów MN/U.1 po działkach 2093/12, 2100/9, 2098/8 (przedłużenie drogi KDW.3) i lokalizacji miejsc postojowych dla obsługi usług hotelarskich w terenie 1.RP. Wnioskowana część działki 2100/8 oraz działki 2093/12, 2100/9, 2098/8 znajdują się poza granicami obszaru objętego opracowaniem planu MIASTO STARY SĄCZ – PLAN NR 9, określonymi w uchwale w sprawie przystąpienie do jego sporządzenia. Wymieniony w treści uwagi teren 1.RP obejmuje natomiast tereny rolne z zakazem realizacji obiektów kubaturowych, objęte ustaleniami planu Miasto Satry Sącz – Plan nr 2 z 2004 roku.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmiany następujących parametrów zabudowy:

· powierzchni terenu dla przeznaczenia dopuszczalnego z proponowanych w planie 40% powierzchni terenu przeznaczonego do zabudowy na działce budowlanej na proponowane w treści uwagi 70%,

· dopuszczenia powierzchni zabudowy usług komercyjnych do 70 % powierzchni działki budowlanej, zwiększenia powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40% (z proponowanych 30%),a w przypadku zabudowy szeregowej do 60%;

· zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,8;

· możliwości dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej;

· wykreślenia zapisu zakazującego realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na wydzielonej działce budowalnej;

· zwiększenia wysokości całkowitej budynków usług komercyjnych do 12 m.

Przyjęcie zawartych w treści uwagi proporcji zagospodarowania terenu /powierzchnia zabudowy usług komercyjnych/ oraz wskaźników intensywności zabudowy, jak również wysokości budynków powoduje, iż przeznaczenie dopuszczalne staje się faktycznie przeznaczeniem podstawowym i diametralnie zmienia funkcję terenów, która jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z uwagi na ochronę sylwety miasta i ekspozycji zespołu klasztornego niewskazane jest nie tylko zwiększenie wysokości nowej zabudowy usługowej, ale również wskaźnika intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poprzez dopuszczenie realizacji proponowanej w treści uwagi zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, realizowane na pojedynczych działkach sa na ww. tradycyjną i utrwalona w krajobrazie formą zainwestowania. Utrzymanie ich w ustaleniach nowego planu pozwoli na zachowanie charakteru dzielnicy zlokalizowanej w strategicznym dla całego obszaru Starego Sącza miejscu, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie Ołtarza Papieskiego oraz Klasztoru SS Klarysek. Zmiana wskaźników urbanistycznych oraz ustalonej już w planie miejscowym Stary Sącz 26 z 2001 roku wysokości budynków, sprzeczna jest z wykonanym w 2002 roku dla potrzeb planów miejscowych opracowaniem pn. „Analiza krajobrazowa w zakresie ekspozycji zespołu zabudowy Starego Sącza". Dzięki zachowaniu głównych założeń urbanistycznych, Stary Sącz prezentuje wyjątkowo dobry stan przestrzenny. Wyraźne granice użytkowania gruntów oraz sposób zagospodarowania terenów przyległych do zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zespołu zabudowy, zapewnia wyjątkowe warunki ekspozycyjne. Dotyczy to zarówno zasięgu widoków jak i wyjątkowych walorów estetycznych. Pełna panorama miasta jest dostrzegana nie tylko z wybranych punktów widokowych, ale również z najważniejszych dróg i ciągów widokowych, dla których dostępność walorów ekspozycyjnych jest uwarunkowana wieloma czynnikami. Jednym z ważniejszych jest długość odcinka, z jakiego panorama jest osiągalna. W omawianym przypadku ekspozycja panoramy miasta jest widoczna na długim fragmencie drogi krajowej, co przekłada się bezpośrednio na czas trwania widoku, zapewniający lepszy i pełniejszy jego odbiór. Dlatego też na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu WKZ, Delegatura w Nowym Sączu, zawnioskowała o pozostawienie warunków ochrony zabytków, krajobrazu kulturowego, kształtowania architektury i ładu przestrzennego zgodnie z zapisami obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego Stary Sącz 26 i Miasto Stary Sącz- Plan nr 2.

Uwaga Nr 1 złożona w trakcie drugiego wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dotycząca poszerzenia terenu oznaczonego symbolem MN/U.1 budowalnego na działce nr 2093/11 i działce sąsiedniej.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na jej sprzeczność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Sącz. Działka wnioskowana jak również działka sąsiednie zlokalizowane są w Studium, części wyłączonej z zabudowy w terenach rolnych położonych w strefie o najwyższych walorach krajobrazowych wskazanych do objęcia zakazem zabudowy.

Uwaga Nr 4 złożona w trakcie drugiego wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego w części dotyczącej rozszerzenie terenów oznaczonych symbolem MN/U1 w stronę planu Nr 2 o 20 metrów oraz zwiększenie wysokości budynków w terenie oznaczonym symbolem MN/U.1 do 12 metrów.

Uwaga w części dotyczącej poszerzenie terenów budowalnych w stronę planu Nr 2 jest bezprzedmiotowa ponieważ nie dotyczy ustaleń planu miejscowego opracowywanego w oparciu o uchwałę w sprawie przystąpienia do jego sporządzania. Ww. uwaga dotyczy zmiany granic opracowania planu, określonych w ww. uchwale o przystąpieniu do jego sporządzania .

Uwagi Nr 4 i 5 złożone w trakcie drugiego wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dotyczące zwiększenie wysokości budynków w terenie oznaczonym symbolem MN/U.1 do 12 metrów.

Uwag nie uwzględniono. Zwiększenie wysokości nowej zabudowy jest niewskazane z uwagi na ochronę sylwety miasta i ekspozycji zespołu klasztornego Utrzymanie w ustaleniach nowego planu, ustalonej w planie wcześniejszym wysokości zabudowy, pozwoli na zachowanie charakteru dzielnicy zlokalizowanej w strategicznym dla całego obszaru Starego Sącza miejscu, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie Ołtarza Papieskiego oraz Klasztoru SS Klarysek. Zmiana ustalonej w planie miejscowym Stary Sącz 26 z 2001 roku wysokości budynków, sprzeczna jest z wykonanym w 2002 roku dla potrzeb planów miejscowych opracowaniem pn. „Analiza krajobrazowa w zakresie ekspozycji zespołu zabudowy Starego Sącza". Dzięki zachowaniu głównych założeń urbanistycznych, Stary Sącz prezentuje wyjątkowo dobry stan przestrzenny. Wyraźne granice użytkowania gruntów oraz sposób zagospodarowania terenów przyległych do zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zespołu zabudowy, zapewnia wyjątkowe warunki ekspozycyjne. Dotyczy to zarówno zasięgu widoków jak i wyjątkowych walorów estetycznych. Pełna panorama miasta jest dostrzegana nie tylko z wybranych punktów widokowych, ale również z najważniejszych dróg i ciągów widokowych, dla których dostępność walorów ekspozycyjnych jest uwarunkowana wieloma czynnikami. Jednym z ważniejszych jest długość odcinka, z jakiego panorama jest osiągalna. W omawianym przypadku ekspozycja panoramy miasta jest widoczna na długim fragmencie drogi krajowej, co przekłada się bezpośrednio na czas trwania widoku, zapewniający lepszy i pełniejszy jego odbiór. Dlatego też na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu WKZ, Delegatura w Nowym Sączu, zawnioskowała o pozostawienie warunków ochrony zabytków, krajobrazu kulturowego, kształtowania architektury i ładu przestrzennego zgodnie z zapisami obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego Stary Sącz 26 i Miasto Stary Sącz- Plan nr 2.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Starym Sączu

Andrzej Stawiarski