Uchwała Nr XXXVII/491/09
Rady Miejskiej w Starym Sączu
z dnia 30 marca 2009 r.,

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołkowice Górne 15".

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Starym Sączu:

§ 1.

1. po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – **GOŁKOWICE GORNE 15.** z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz Uchwałą Nr XXVIII/73/2000 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 11 września 2000 roku;
2. po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
3. po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,

uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **– GOŁKOWICE GÓRNE 15.**, zwany dalej planem.

DZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

ROZDZIAŁ I – USTALENIA PODSTAWOWE

§ 2.

PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. PLAN **GOŁKOWICE GÓRNE 15**., obejmuje część terenów we wsi Gołkowice Górne o powierzchni 49,05 ha;

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – GOŁKOWICE GÓRNE 15., składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000;

3. Załączniki do Uchwały stanowią:

1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych 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

OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W USTALENIACH PLANU OKREŚLEŃ

1. 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) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
3) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedażowej powyżej 400 m^2 oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 55% jego powierzchni, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;
6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), 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 inwestycji. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 45% powierzchni terenu inwestycji i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszonych nad terenem;
8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy kubaturowej;
9) **wysokości budynku od strony przystokowej** - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od miejsca przecięcia istniejącego terenu lub linii stoku istniejącego terenu, z najwyżej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do kalenicy budynku;
10) **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;
11) **RZGW** - należy przez to rozumieć Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4.
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I 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:
1) Wynikające z Rozporządzenia Nr 92/06 Wojewody Małopolskiego z dn.24.XI.2006r. (Dz. U. Woj. Małopolskiego Nr 806 z 24.XI.2006 r., poz. 4862) o utworzeniu Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2) Wynikające z Rozporządzenia nr 5/05 Wojewody Małopolskiego z 23 maja 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2005 roku Nr 309, poz. 2238) w sprawie ochrony Popradzkiego Parku Krajobrazowego;
3) wynikające z położenia w Obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych – zgodnie ze „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca do ujścia Popradu", zatwierdzonym przez Dyrektora RZGW w dniu 11 stycznia 2005 roku;
4) wynikające z położenia w Obszarze Najwyższej i Wysokiej Ochrony dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 437) związanym z Doliną Dunajca (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego);
5) wynikające z położenia w Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 439 Magura - Gorce, związanym z Doliną Dunajca (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego);

2. Ustala się obowiązek ochrony niżej wymienionych obiektów wpisanych do ewidencji zabytków WUOZ Delegatura w Nowym Sączu i pokazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
1) Kapliczka szafkowa drew. XIX/XX w., Grupa Ukrzyżowania;
2) Kapliczka domkowa, kam. XIX w.;
3) Budynek mieszkalny nr 17 mur., l. 30-te XX w.;
4) Budynek mieszkalny nr 18 drewniany 1 ćw. XX w.;
5) Budynek mieszkalny nr 36, drewniany, XVIII/ XIX w.;
6) Budynek mieszkalny nr 38 drewniany, l. 30-te XX w.;
7) Budynek mieszkalny nr 64, drewniany, 1 ćw. XX w.;

3. Obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Przy zagospodarowaniu działek przewidzianych pod zainwestowanie od strony ściany lasu obowiązuje uwzględnienie przebiegu korytarza ekologicznego o szerokości, co najmniej 10 m, licząc odległość od rzutu korony drzew;

5. Obowiązek realizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących przy uwzględnieniu:

1) minimalnej linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej - 8 m;
2) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
3) niewyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej drogi;
5) stref technicznych od sieci energetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

7. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz szczelnych z płyt blaszanych;

8. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe przeznaczenie terenów i obiektów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;

9. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

1) MN/MR - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
2) U - jak dla terenów na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;

10. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;

11. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych;

12. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko w trakcie, której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszaru chronionego krajobrazu;

13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

1) Dopuszcza się zmianę konfiguracji działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie;
2) Dla nowo wydzielanych działek, obowiązuje:
a) w terenach oznaczonych symbolami MN/MR - powierzchnia nie mniejsza niż 600 m^2 dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz nie mniejsza niż 2000 m^2 dla budownictwa zagrodowego;
b) w terenach oznaczonych symbolami ML - powierzchnia nie mniejsza niż 600 m^2 dla budownictwa rekreacji indywidualnej;
3) Dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojść;
4) Przy podziale nieruchomości sąsiadujących z drogą powiatową, obowiązek uzgodnienia warunków dostępności do drogi z stosownym zarządcą drogi.

14. W obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią dla potoku Jaworzynka, wyznaczonych na podstawie strefy wezbrania powodziowego $Q_{1\%}$ określonej w sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca do ujścia Popradu", oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

§ 5.
USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, a niezbędnych dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie i rolnych, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji;

4. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:

1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnych studni.
2) Obowiązuje realizacja hydrantów zewnętrznych lub zbiorników przeciw pożarowych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) Obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych na komunalną oczyszczalnię ścieków siecią kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację lokalnych systemów unieszkodliwiania ścieków, w tym utrzymanie istniejącej lokalnej oczyszczalni ścieków w terenach 1.U.;
2) Obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
3) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i opadowej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) Realizacja sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających i realizację nowych;
2) Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i ich oczyszczanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. **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, 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.
3) Obowiązuje wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane na terenie gminy Stary Sącz.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

1) Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie siecią rozdzielczą;
2) Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:

1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie kotłowni indywidualnych;
2) Obowiązuje zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń;

10. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

1) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć poprzez stacje transformatorowe;
2) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na działkach o powierzchni nie większej niż 120 m^2 w zależności od potrzeb, w terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;
3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejące sieci energetycznych napowietrzne i kablowe, w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych;

11. **W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:**

1) Obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;
2) Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne;

12. W zakresie komunikacji:

1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących dróg wewnętrznych i dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 2 m;

DZIAŁ II - - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ I. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PRZYRODNICZYCH

§ 6.
USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potok Jaworzynka), oznaczone symbolem **1.WS. – pow. 0,40 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przebieg potoku, zgodnie z ewidencją gruntów. Korekty rzeczywistego przebiegu potoku wynikają ze zmian wywołanych zwiększonymi przepływami wód;
2) Obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) Dopuszcza się techniczne umocnienia koryta w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.

2. Tereny rowów melioracyjnych, oznaczone symbolem **2.WS. – pow. 0,30 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zapewnienie dostępu do rowów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ich rzeczywistego przebiegu w terenie;
2) Obowiązuje utrzymanie drożności rowów - systemu odwadniającego (ze szczególnym zwróceniem uwagi na dostosowanie przekrojów przepustów do warunków hydrologicznych cieku) i zapewnienie dostępu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny lasów, oznaczone symbolem **1.ZL – pow. 9,92 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem realizacji obiektów związanych z gospodarką leśną oraz urządzeń turystycznych;
2) Dopuszcza się realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami i urządzeniami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Tereny do zalesień, oznaczone symbolem **2.ZL – pow. 0,74 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem realizacji obiektów związanych z gospodarką leśną oraz urządzeń turystycznych;
2) Dopuszcza się realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami i urządzeniami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.
USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne, oznaczone symbolem **1.RZ – pow. 0,16 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny rolne użytkowane jako trwałe użytki zielone;
2) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3) Obowiązuje zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do pól oraz wewnętrznych dróg dojazdowych służących obsłudze terenów zainwestowanych.

2. Tereny rolne, oznaczone symbolem **2.RZ – pow. 1,40 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny rolne użytkowane jako trwałe użytki zielone;
2) Dopuszcza się lokalizację wału przeciwpowodziowego.

3. Tereny rolne oznaczone symbolem **R – pow. 7,71 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny rolne;
2) Obowiązuje zakaz zabudowy terenów i realizacji obiektów kubaturowych, w tym służących produkcji rolnej. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3) Obowiązuje zakaz zalesienia terenów;
4) Obowiązuje utrzymanie istniejących dróg dojazdowych;
5) Obowiązuje zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do pól lub lasów.

ROZDZIAŁ II. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH

§ 8.
USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **1.MN/MR – pow. 0,89 ha, 2.MN/MR – pow. 2,59 ha, 3.MN/MR – pow. 1,13 ha, 4.MN/MR – pow. 0,65 ha, 5.MN/MR – pow. 0,25 ha, 6.MN/MR – pow. 1,52 ha, 7.MN/MR – pow. 0,13 ha, 8.MN/MR – pow. 2,36 ha, 9.MN/MR – pow. 1,17 ha, 10.MN/MR – pow. 0,94 ha, 11.MN/MR – pow. 2,03 ha, 12.MN/MR – pow. 2,66 ha, 13.MN/MR – pow. 1,12 ha, 14.MN/MR – pow. 0,47 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
b) budownictwo zagrodowe, realizowane jako budynki mieszkalne z budynkami gospodarczymi i inwentarskimi, z dopuszczeniem wykorzystania ich dla potrzeb funkcji agroturystycznej;
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane;
b) usługi komercyjne, realizowane jako budynki wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie na działkach usytuowanych przy drogach publicznych i posiadających z nich zjazd, za wyjątkiem tych, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
c) drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej. Obowiązuje realizacja obiektów drobnej wytwórczości w budynkach wolnostojących, parterowych z dopuszczeniem realizacji poddasza użytkowego, o wysokości w kalenicy do 7 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przystokowej;
d) obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe ;
3) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług za wyjątkiem wymienionych w punkcie 2;
4) Łączna powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie może przekroczyć 40% ich powierzchni;
5) Przy przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:
a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych;
b) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
6) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, we wszystkich terenach oznaczonych symbolami **od 1.MN/MR do 14.MN/MR**:
a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub w wypadku gdy szerokość działki wynosi 16 m i poniżej w zabudowie bliźniaczej, w granicy działki;
b) dopuszcza się lokalizację obiektów wolnostojących w odległości 1,5 m od dłuższej granicy działki w wypadku, gdy szerokość działki wynosi 16 m i poniżej;

c) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3. Do ww. kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego, garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla w/w przeznaczenia;

d) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu i wysokości w kalenicy do 11 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przystokowej;

e) przy realizacji nowych budynków oraz nadbudowie budynków obowiązek realizacji głównych dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $35^0 – 45^0$ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

f) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich;

g) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów) liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości okapu. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości okapu. Zakaz realizacji dachów namiotowych;

h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych;

i) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;

7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy $35^0 – 45^0$ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty) oraz w wypadku ich realizacji jako budynków wolnostojących zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia. W wypadku realizacji budynków jako dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się realizacje dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 45^0;

8) Obowiązuje zachowanie terenów biologicznie czynnych nie mniejszych niż 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji;

9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1-no miejsce w garażu. Obowiązuje realizacja dodatkowo nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie, w której będą realizowane usługi wlicza się miejsca w garażu.

§ 9.

USTALENIA DLA TERENÓW BUDOWNICTWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ

1. Tereny budownictwa rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.ML – pow. 0,43 ha, 2.ML – pow. 0,08 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – budownictwo rekreacji indywidualnej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne;

3) Powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce nie może przekroczyć 20% jej powierzchni;

4) Obowiązują następujące zasady realizacji budynków:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej;

b) realizacja budynków rekreacji indywidualnej jako parterowych lub o dwóch kondygnacjach nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu i wysokości w kalenicy do 7 metrów nad istniejący poziom terenu od strony przystokowej;

c) kubatura budynku rekreacji indywidualnej do 900 m^3. Do ww. kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla ww. przeznaczenia;

d) realizacja głównych dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dla budynków rekreacji indywidualnej pomiędzy 35^0 – 45^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). Dopuszcza się realizację dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych;

e) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów) liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości okapu. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości okapu. Zakaz realizacji dachów namiotowych;

f) stosowanie na elewacjach budynków elementów wykończenia wykonanych z użyciem miejscowych materiałów elewacyjnych takich jak drewno i kamień. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych;

g) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;

5) Dopuszcza się realizację garaży o kubaturze nie większej niż 150 m^3, jako budynków wolnostojących lub dobudowanych do budynku rekreacji indywidualnej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30^0 – 45^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków rekreacji indywidualnej dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji garaży jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

6) Obowiązuje zachowanie terenów biologicznie czynnych nie mniejszych niż 50% powierzchni działki;

7) Dostęp do terenów z drogi wewnętrznej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

§ 10.
USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG

1. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U – pow. 4,56 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi hotelarskie z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, realizowane jako ośrodek rekreacyjno – wypoczynkowy;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – gastronomia, ośrodek „SPA", urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne, zieleń urządzona, miejsca postojowe;

3) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: basen kryty lub otwarty, amfiteatr, zadaszona scena dla imprez, trawiaste boiska do gier, korty tenisowe, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania itp.;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji;

5) Utrzymuje się istniejący ośrodek wypoczynkowy z dopuszczeniem jego rozbudowy na następujących zasadach:

a) dopuszcza się budowę karczmy regionalnej z pokojami mieszkalnymi i salami konferencyjnymi o kubaturze do 2500 m^3;

b) dopuszcza się budowę małych domków rekreacyjnych o pow. zabudowy do 30 m^2 i kubaturze do 150 m^3 każdy;

c) dopuszcza się budowę dużych domków rekreacyjnych o pow. zabudowy do 50 m^2 i kubaturze do 250 m^3 każdy;

d) dopuszcza się budowę budynku zakwaterowania turystycznego – domu wypoczynkowego, o kubaturze do 2000 m^3;

e) dopuszcza się nadbudowę i zmianę przeznaczenia budynku administracyjnego na budynek wypoczynkowy, do kubatury nie większej niż 1800 m^3;

6) W zakresie kształtowania architektury budynków, za wyjątkiem basenów, obowiązuje:

a) dopuszcza się realizację obiektów jako wolnostojących lub zblokowanych, czyli połączonych ścianami szczytowymi lub przewiązkami, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach pkt. 5; oraz rozczłonkowanie brył budynków i zróżnicowanie ich wysokości;

b) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przystokowej;

c) realizacja głównych dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 - 45^0. Dopuszcza się realizację płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych;

d) zakaz realizacji głównych połaci dachowych jako przesuniętych w płaszczyźnie pionowej dachów pulpitowych. Dopuszcza się realizację innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci oraz wyglądów dachowych i lukarn. Dopuszcza się załamanie połaci i zmianę kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci. Dopuszcza się pulpitowe otwarcia dachowe pod warunkiem, iż wychodzą one z połaci dachu, co najmniej 100 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej;

e) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych i elementów wykończenia wykonanych z użyciem materiałów elewacyjnych takich jak drewno i kamień. Zakaz stosowania na elewacjach materiałów lustrzanych oraz sidingu z tworzyw;

f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

7) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;

8) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i na podmurówce, z uwagi na położenie części terenu w obszarze cennym przyrodniczo. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z drewna o wys. do 1,20 m oraz realizacje żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;

9) Obowiązuje realizacja zieleni niskiej i wysokiej i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;

10) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 2 na 10 miejsc noclegowych. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą.

2. Tereny usług, oznaczone symbolem **<u>US – pow. 1,32 ha</u>.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
2. Przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia sportowe;
3. Przeznaczenie dopuszczalne – tereny zieleni, parkingi, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
4. Dopuszcza się realizację pól do gier sportowych, w tym boisk sportowych (ligowe i wielofunkcyjne) oraz trawiastych, amfiteatru zadaszonego wraz z miejscami siedzącymi i powierzchni użytkowej sceny nie większej niż 150 m^2, obiektów i urządzeń małej architektury, zadaszonych tarasów, drewnianych altan, urządzonych miejsc na ognisko i do grillowania itp.;
5. Obowiązuje zakaz realizacji budynków, za wyjątkiem jednego obiektu kubaturowego o funkcji socjalno – administracyjnej (budynek klubowy) o kubaturze do 1000 m^3, związanego z obsługą terenów sportowych oraz budynku „Orlik”;
6. W zakresie kształtowania architektury budynku o funkcji socjalno – administracyjnej obowiązuje:

a. zakaz realizacji budynku wyższego niż parterowy. Wysokość obiektu w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom istniejącego terenu;

b. obowiązuje zakaz podpiwniczenia obiektu;

c. obowiązek realizacji głównych dachów jako dwuspadowych, ewentualnie cztero lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30^0 – 40^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemnozielony;

d. obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów na całej długości. Zakaz realizacji dachów namiotowych;

e. obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych;

f. zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;

7. Dopuszcza się przesklepienie rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez;
9. Dopuszcza się realizację stacji trafo;
10. Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki, na pow. min 20% powierzchni terenów biologicznie czynnych;
11. Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
12. Dostęp do terenów z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy lokalnej oraz poprzez wewnętrzny ciąg komunikacyjny nie wyznaczony na rysunku planu, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację wzdłuż obwałowania potoku Jaworzynka;
13. Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, nie mniej niż 20.

ROZDZIAŁ III. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§ 11.
USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji - droga publiczna, oznaczona symbolem **1.KDl – pow. 1,94 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
2) Teren drogi powiatowej (Nr 1536K Gołkowice Górne - Gaboń) klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
   1. jezdnia o szerokości min. 5 m;
   2. chodniki;
   3. obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.
3) W pasie terenu pomiędzy granicą pasa drogowego a liniami rozgraniczającymi drogę dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, na zasadach stosownego zarządcy drogi;
4) W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń wyłącznie za zgodą stosownego zarządcy drogi;
5) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2. Tereny komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **3.KDw – pow. 0,18 ha, 5.KDw – pow. 0,21 ha, 6.KDw – pow. 0,04 ha.** Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i jej elementów, takich jak:
   a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
   b) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

3. Tereny komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **1.KDw – pow. 0,18 ha, 2.KDw – pow. 0,25 ha, 4.KDw – pow. 0,09 ha, 7.KDw – pow. 0,07 ha.** Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m i jej elementów, takich jak:
   a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
   b) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

§ 12.
USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PARKINGÓW

1. Tereny parkingu oznaczone symbolem **1.KS – pow. 0,07 ha.** Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogę klasy lokalnej, na zasadach określonych przez zarządzającego drogą;
2) Obowiązek realizacji na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni parkingu zieleni drzewiasto – krzewiastej;
3) Obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów dróg i placów z substancji ropopochodnych oraz części stałych.

2. Tereny parkingu oznaczone symbolem **2.KS – pow. 0,16 ha.** Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogę klasy lokalnej, na zasadach określonych przez zarządzającego drogą;
2) Obowiązek realizacji na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni parkingu zieleni drzewiasto – krzewiastej, w tym pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 metrów od strony potoku Jaworzynka;
3) Obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów dróg i placów z substancji ropopochodnych oraz części stałych.

DZIAŁ III - PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 13.

Ustala się z tytułu uchwalenia planu i związanego z tym wzrostu wartości nieruchomości, stawkę dla naliczania opłat w wysokości:

1. **30%** dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN/MR i U;
2. **10%** dla terenów pozostałych.

§ 14.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Stary Sącz.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 16.

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