UCHWAŁA NR XXX/313/2012
RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU

z dnia 26 listopada 2012 r.

w sprawie ”Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołkowice Dolne”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647[2)]),

Rada Miejska w Starym Sączu:

§ 1. uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – **GOŁKOWICE DOLNE** , zwany dalej planem, po uprzednim:

1. stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GOŁKOWICE DOLNE z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/73/2000 Rady Miejskiejw Starym Sączu z dnia 11 września 2000 roku i zmienionego Uchwałą Nr XXVI/328/08 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 28 lipca 2008 roku;

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. Plan GOŁKOWICE DOLNE, obejmuje teren wsi GOŁKOWICE DOLNE o powierzchni 215,01 ha w jej granicach administracyjnych.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – GOŁKOWICE DOLNE, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały i 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 realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

§ 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 oraz linią przerywaną którą oznaczona jest granica obszaru objętego ustaleniami planu, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub jej/ich części, stanowiący teren inwestycji, zawierający się w terenach o ustalonym w planie jednorodnym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) **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;
4) **usługach** - należy przez to rozumieć: ·wszystkie usługi komercyjne służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 , ·usługi publiczne

realizowane jako inwestycje celu publicznego, ·usługipodstawowe związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców. Usługi podstawowe nie obejmują drobnej wytwórczości;

5) **drobnej wytwórczości -** należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem – warsztaty rzemieślnicze, nie stwarzającą uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji np.: mieszkaniowej, usługowej lub rekreacyjnej;

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 obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia działki budowlanej, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 40% powierzchni przeznaczonej do zabudowy na działce budowlanej. Ograniczenie to nie dotyczy istniejącego zainwestowania;

8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem, takich jak balkon i wykusz oraz części budynków znajdujących się całkowicie pod poziomem terenu;

9) **nowo wydzielonej działce** - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po uprawomocnieniu się planu. W świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg wewnętrznych na działce podlegającej podziałowi nie stanowi wydzielenia nowej działki;

10) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć liczoną w metrach wysokość od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku. Średni poziom terenu to średnia arytmetyczna pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku;

11) **odbudowie** - należy przez to rozumieć budowę, polegającą na odtworzeniu istniejącego obiektu budowlanego, przy zachowaniu jego pierwotnych gabarytów, z tolerancją do 10%;

12) **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 np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, nadwieszonych nad terenem;

13) **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;

14) **strefie ekologicznej potoków** - należy przez to rozumieć ciek wraz z roślinnością przypotokową, istniejącą lub wskazaną do rekonstrukcji, tereny potencjalnie narażone na podtapianie wodami powodziowymi oraz strefę wolną od zainwestowania o szerokości odpowiedniej do funkcji cieku w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich. Granica strefy ekologicznej stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

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

16) **przebudowie konserwatorskiej** - należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów zabytkowych, związane z realizacją zaleceń konserwatorskich, mających na celu poprawę układu funkcjonalnego wnętrza, podniesienie standardu użytkowego lokalu, przy zachowaniu wszystkich cech wyznaczających wartość kulturową budynku określonych w zaleceniach konserwatorskich;

17) **odbudowie konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na odtworzeniu formy architektonicznej budynku zabytkowego z uwzględnieniem pierwotnej bryły i gabarytów;

18) **WKZ** - należy przez to rozumieć Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

19) **RZGW** - należy przez to rozumieć Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów, obowiązują zakazy i ograniczenia oraz warunki ochrony wprowadzone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały wynikające z położenia obszaru opracowania w:

1) Obszarze sieci NATURA 2000 „Środkowy Dunajec z Dopływami - PLH 120088" – zachodnia część obszaru opracowania;

2) Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym zgodnie z zgodnie z Uchwałą nr XVIII/299/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012. - cały obszar opracowania;

3) Otulinie Popradzkiego Parku Krajobrazowego zgodnie z Rozporządzeniem nr 5/05 Wojewody Małopolskiego z 23 maja 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2005 roku Nr 309, poz. 2238) o utworzeniu ww. - cały obszar opracowania;

4) Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 437- dolina rzeki Dunajec (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – cały obszar, za wyjątkiem niewielkiego fragmentu w południowej części opracowania;

5) Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 439(klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – niewielki fragment w południowej części obszaru opracowania. Ustala się obowiązek ochrony niżej wymienionych obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków WKZ, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) Zespół zabudowy (od nr 24-42) – Ks. „A"- 154, dec. 154/84 z dnia 03.09.1984r;

2) Zagroda nr 24, Ks. „A"- 156, dec. 156/84 z dnia 03.09.1984r;

3) Zagroda nr 25, Ks. „A"- 157, dec. 157/84 z dnia 03.09.1984r;

4) Zagroda nr 26, Ks. „A"- 158, dec. 158/84 z dnia 03.09.1984r;

5) Zagroda nr 27, Ks. „A"- 159, dec. 159/84 z dnia 03.09.1984r;

6) Zagroda nr 28, Ks. „A"- 160, dec. 160/84 z dnia 03.09.1984r;

7) Zagroda nr 29, Ks. „A"- 161, dec. 161/84 z dnia 03.09.1984r;

8) Budynek nr 30, Ks. „A"- 162, dec. 162/84 z dnia 03.09.1984r;

9) Zagroda nr 31, Ks. „A"- 163, dec. 163/84 z dnia 03.09.1984r;

10) Budynek mieszkalny nr 32, Ks. „A"- 164, dec. 162/84 z dnia 03.09.1984r;

11) Zespół zabudowy (od nr 23-42) – Ks. „A"- 154, dec. 154/84 z dnia 03.09.1984r;

12) Zagroda nr 33, Ks. „A"- 165, dec. 155/84 z dnia 03.09.1984r;

13) Zagroda nr 34, Ks. „A"- 166, dec. 156/84 z dnia 03.09.1984r;

14) Zagroda nr 35, Ks. „A"- 167, dec. 157/84 z dnia 03.09.1984r;

15) Zagroda nr 36, Ks. „A"- 168, dec. 158/84 z dnia 03.09.1984r;

16) Zagroda nr 37, Ks. „A"- 169, dec. 159/84 z dnia 03.09.1984r;

17) Zagroda nr 38, Ks. „A"- 170, dec. 160/84 z dnia 03.09.1984r;

18) Zagroda nr 39, Ks. „A"- 171, dec. 171/84 z dnia 03.09.1984r (spichlerz wykreślony decyzja z dnia 27.05.1996);

19) Zagroda nr 40, Ks. „A"- 172, dec. 172/84 z dnia 03.09.1984r;

20) Zagroda nr 41, Ks. „A"- 173, dec. 173/84 z dnia 03.09.1984r;

21) Dom nr 42 (przedszkole) Ks. „A"- 174, dec. 174/84 z dnia 03.09.1984r;

22) Budynek nr 55, Ks. „A"- 175, dec. 175/84 z dnia 03.09.1984r. Ustala się obowiązek ochrony niżej wymienionych obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) Budynek mieszkalny nr 17, wł. A. Babeł, drewniany , pocz. XX w;

2) Budynek mieszkalny nr 65, wł. K. Mikulec, drewniany , pocz. XX w. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków naturalnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową. Przy zagospodarowaniu działek przewidzianych pod zainwestowanie od strony ściany lasu obowiązuje uwzględnienie przebiegu korytarza ekologicznego o szerokości co najmniej 10 m, licząc odległość od granicy terenów leśnych. Lokalizacja nowych budynków, w tym podlegających odbudowie oraz rozbudowa istniejących, przy uwzględnieniu:

1) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dla terenów położonych przy wyznaczonych na rysunku planu drogach na odcinkach, na których nie wyznaczono na rysunku planu ww. linii, lokalizacja budynków w odległości nie mniejszej niż:

   a) od istniejących dróg publicznych: ·6 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych klasy D;

   b) od projektowanych dróg publicznych: ·4 metry od linii rozgraniczającej dróg gminnych klasy D;

   c) 4 metry od linii rozgraniczającej istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;

2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych;

3) istniejących urządzeń melioracji wodnych. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz szczelnych betonowych i z płyt blaszanych. Realizacja reklam i tablic informacyjnych na następujących zasadach:

1) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych w terenach dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem znaków wymienionych w przepisach o znakach i sygnałach;

2) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych poza kompleksami terenów przeznaczonych do zabudowy;

3) zakaz stosowania szyldów i reklam o kolorystyce rażącej oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym kolorów fluorescencyjnych na elewacjach i dachach budynków oraz reklam ledowych dynamicznych. Zakaz stosowania światła ledowego nie dotyczy jego użycia do podświetlenia reklam, w tym kasetonów;

4) w obszarze wpisanym do rejestru zabytków dopuszcza się szyldy i tablice informacyjne lokalizowane na elewacjach budynków, o max pow. 1,0 m^2 oraz wysokości lub szerokości do 0,50 cm, z dostosowaniem ich kompozycji i wielkości do układu elewacji;

5) w pozostałych obszarach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się wolnostojące tablice reklamowe o wymiarach nie większych niż 100 cm x 200 m, montowane poziomo, których górna krawędź nie przekroczy wysokości 3,0 m nad poziom istniejącego terenu. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe przeznaczenie terenów i obiektów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie. 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 jego zwiększania, z wyjątkiem zwiększenia wynikającego z rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termoizolacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów. Wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jego zachowanie z uwagi na istniejącą zabudowę jest niemożliwe. W ww. terenach obowiązuje zakaz jego zmniejszenia, z wyjątkiem zmniejszenia wynikającego z rozbudowy budynku związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termoizolacji lub uwzględnienia przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w których plan dopuszcza zabudowę zwartą, w tym bliźniaczą, dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki. W pozostałych terenach obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba, że w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów dopuszczono inne odległości. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

1) MW i MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

2) MN/U - jak dla terenów na cele mieszkaniowo – usługowe;

3) UPo - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu. 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, obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych 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. Obowiązuje zakaz realizacji farm wiatrowych. W planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na nie wyznaczenie w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

1) Dopuszcza się zmianę konfiguracji działek ewidencyjnych (podziały geodezyjne) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie i zasad podziału określonych w ustaleniach szczegółowych z uwzględnieniem ust. 4, przy czym szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 8 metrów;

2) Prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających (publicznych i wewnętrznych), z tolerancją do 25^0 w obie strony;

3) Dla nowo wydzielanych działek, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 6, obowiązuje:

   a) w terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U - powierzchnia nie mniejsza niż 800 m^2 dlabudownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,

   b) w terenach oznaczonych symbolami MN i RM - powierzchnia nie mniejsza niż 1500 m^2 dlazabudowy zagrodowej,

   c) w terenach oznaczonych symbolami: MN/U powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m^2 dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami komercyjnymi oraz dla usług komercyjnych;

   d) w terenach oznaczonych symbolem P/U - powierzchnia nie mniejsza niż 1500 m^2 dla usług komercyjnych wolnostojących i dla drobnej wytwórczości;

4) Dopuszcza się zmniejszenie wielkości działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów jedynie w wypadku, gdy w wyniku podziału danej działki, do osiągnięcia min. powierzchni określonej w planie dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, brakuje nie więcej niż 10% powierzchni;

5) Dopuszcza się włączenie do powierzchni wydzielanej działki części terenów rolnych oznaczonych symbolami R, sąsiadujących bezpośrednio z terenami przeznaczonymi do zainwestowania, wyłącznie w wypadku, jeżeli dla wydzielenia działki o powierzchni zgodnej z ustaleniami szczegółowymi planu brakuje nie więcej niż 30% minimalnej powierzchni działki ustalonej w planie dla wydzielonego terenu;

6) Dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojść. W terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego dopuszcza się wtórny podział działki zainwestowanej celem wydzielenia działki normatywnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, wyłącznie wtedy, gdy pozostała zainwestowana część działki nie będzie mniejsza niż 400 m^2 . We wszystkich terenach objętych ustaleniami planu obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, przy czym umocnienia dna cieków wodnych dopuszcza się wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego $Q_{1\%}$ określonego w sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni dolnego Dunajca od ujścia Popradu”, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, **w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności**. Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji ww. obiektów, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych.

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

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie i w terenach 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) Przy rozbudowie istniejącej sieci obowiązuje realizacja hydrantów zewnętrznych lub zbiorników przeciw pożarowych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów.

5. **W zakresie odprowadzenia ścieków:**

1. **W zakresie odprowadzenia ścieków:**

1) Obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych do zainwestowania. Do czasu zrealizowania w ww. terenach kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych. W terenach oznaczonych symbolami MW oraz od 1.P/U do 4.P/U, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w części w terenów oznaczonych symbolami 7.MN/U i 4.P/U, pokazanych na rysunku planu poziomymi ciemnoszarymi szrafami;

2) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i opadowej.

3) Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz ich oczyszczanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Realizacja sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się ich przebudowę i realizację nowych.

6. **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.

7. **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.

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

1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie kotłowni indywidualnych lub scentralizowanych źródeł ciepła;

2) Obowiązuje zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.

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

1) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć poprzez stacje transformatorowe;

2) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb;

3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych, w tym kablowanie sieci napowietrznych.

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

1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych oraz realizację nowych, z wykorzystaniem istniejącej podbudowy słupowej oraz kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych i innych dostępnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

11. **W zakresie komunikacji:**

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

2) Dopuszcza się realizację nowych ciągów komunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych lub urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie na zasadach stosownego zarządcy drogi, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;

5) Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji nowych dróg, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych;

6) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb istniejących ciągów pieszych i szlaków turystyki pieszej i rowerowej oraz realizację nowych ciągów spacerowych, niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie większej niż 3 m;

7) Dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych do pól jako ciągów spacerowych i szlaków rowerowych.

Rozdział 3.
USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PRZYRODNICZYCH

§ 6. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. Tereny wód śródlądowych płynących (rzeka Dunajec), oznaczone symbolem **1.WS. – pow. 3,36 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów w granicach rzeczywistego przebiegu rzeki, uwzględniającego zmiany wywołane zwiększonymi przepływami wód:

1) Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem;

a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym mostów i kładek dla realizacji dróg, ciągów pieszych i szlaków rowerowych,

b) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, przy czym umocnienia dna rzeki wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej).

2. Tereny wód śródlądowych płynących (cieki naturalne i rowy melioracyjne) wraz ze strefami ekologicznymi, oznaczone symbolem **2.WS – pow. 0,83 ha .** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów w granicach rzeczywistego przebiegu potoków, uwzględniającego zmiany wywołane zwiększonymi przepływami wód:

1) Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem:

a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym mostów i kładek dla realizacji dróg, ciągów pieszych i szlaków rowerowych,

b) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, przy czym umocnienia dna cieków wodnych w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej).

3. Tereny lasów i wód śródlądowych płynących (cieki naturalne), oznaczone symbolem **1.ZL – pow. 25,46 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem liniowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) Dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych i ciągów spacerowych (pieszych, rowerowych i narciarskich) oraz realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami i urządzeniami małej architektury;

3) Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, przy czym umocnienia dna cieków wodnych dopuszcza się wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej.

4. Tereny zieleni, oznaczone symbolem **LZ - pow. 2,94 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

2) Dopuszcza się zalesienie terenów.

§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne oznaczone symbolem **1.R – pow. 46,79 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny rolne;

2) Zakaz zabudowy terenów i realizacji obiektów kubaturowych, w tym służących produkcji rolnej. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących obiektów w granicach istniejącej zabudowy zagrodowej, nie wyodrębnionej na rysunku planu;

4) Zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem realizacji dróg dojazdowych do pól lub lasów.

2. Tereny rolne oznaczone symbolem **2.R – pow. 0,49 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny rolne;

2) Zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, w tym służących produkcji rolnej za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących obiektów w granicach istniejącej zabudowy, nie wyodrębnionej na rysunku planu przy uwzględnieniu następujących zasad:

   a) powierzchnia zabudowy budynku w wyniku jego rozbudowy nie może się zwiększyć o więcej niż 50% jego istniejącej powierzchni zabudowy,

   b) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub kolor naturalnej dachówki (kolor ceglasty). Obowiązuje zakaz realizacji dachów o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 10%,

   c) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.). Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

   d) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych.

4) Na działkach budowlanych na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego nowego parterowego budynku gospodarczego i nie więcej niż jednego nowego garażu o kubaturze nadziemnej do 200 m^3 każdy, realizowanych jako wolnostojące lub

dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków wolnostojących nie może przekroczyć 5 metrów. W wypadku realizacji budynków jako dobudowanych do budynków mieszkalnych obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych 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 budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

5) Zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem realizacji dróg dojazdowych do pól lub lasów.

3. Tereny obsługi gospodarki rolnej, oznaczone symbolem **1.RU – pow. 0,34 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę, istniejących budynków na następujących zasadach:

   a) przy nadbudowie budynków zakaz przekraczania wysokości 10 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

   b) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 ,

   c) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych.

2) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% terenu, przy czym obowiązuje realizacja pasów zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów zimozielonych) o szerokości nie mniejszej niż 3 m od strony terenów mieszkaniowych;

3) Zapewnienie miejsc postojowych stosownie do potrzeb – nie mniej niż 5 miejsc;

4) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy dojazdowej.

4. Tereny obsługi gospodarki rolnej, oznaczone symbolem **2.RU – pow. 1,83 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę, istniejących budynków oraz realizację nowych na następujących zasadach:

   a) przy nadbudowie budynków oraz realizacji nowych zakaz przekraczania wysokości 12 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

   b) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 ,

   c) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

2) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% terenu, przy czym obowiązuje realizacja pasów zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów zimozielonych) o szerokości nie mniejszej niż 3 m od strony terenów mieszkaniowych;

3) Zapewnienie miejsc postojowych stosownie do potrzeb – nie mniej niż 5 miejsc;

4) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 4.
USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH

§ 8. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

2. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **1.RM – pow. 1,42.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – budownictwo zagrodowe realizowane jako budynki mieszkalne z budynkami gospodarczymi i inwentarskimi, z dopuszczeniem ich wykorzystania dla potrzeb funkcji agroturystycznej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

   a) budownictwo rekreacji indywidualnej,

   b) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;

3) Łączna powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie może przekroczyć 30% ich powierzchni;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni wydzielonej działki lub terenu inwestycji;

5) Przy przebudowie i odbudowie istniejących obiektów obowiązuje:

   a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw,

   b) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych,

   c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

6) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych oraz rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych na następujących zasadach:

   a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub w wypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych gdy szerokość działki wynosi 16 m i poniżej w zabudowie zwartej, bliźniaczej,

   b) kubatura budynku mieszkalnego do 1200 m^3 . Do ww. kubatury budynku mieszkalnego nie wlicza się kubatury dobudowywanego budynku gospodarczego, lub garażowego,

   c) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 10 metrów,

   d) przy realizacji nowych budynków oraz nadbudowie budynków obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$,

   e) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci od 10^0 do 45^0 ,

   f) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia w strefie okapu oraz stosowania otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Zmiana kąta nachylenia połaci może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 1/3 długości połaci licząc od kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: okna połaciowe, lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

   g) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

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

   i) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

7) Dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej nie więcej niż jednego parterowego budynku gospodarczego i nie więcej niż jednego garażu o kubaturze nadziemnej do 250 m^3 każdy, realizowanych jako

wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych. Wysokość budynków realizowanych jako wolnostojące nie może przekroczyć 7 metrów. W wypadku realizacji budynków jako dobudowanych do budynków mieszkalnych obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych, dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci do 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

8) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu wewnętrzne drogi i ciągi komunikacyjne;

9) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1 miejsce w garażu.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem: **MW – pow. 1,87 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne realizowane jako usługi podstawowe oraz administracja, garaże;

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 25% powierzchni terenu;

4) Dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokali w parterach istniejących budynków na cele usługowe;

5) Zakaz nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu, przy czym zwiększenie wysokości budynku w wyniku ww. nadbudowy nie może przekroczyć 1,00 metra;

6) Zakaz lokalizacji nowych budynków. Zakaz lokalizacji nowych budynków nie dotyczy odbudowy budynków istniejących oraz budowy garaży;

7) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:

a) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,

b) stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych oraz zakaz stosowania kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem. Zakaz stosowania na elewacjach: ·więcej niż trzech kolorów na jednym budynku, ·barw intensywnych, za wyjątkiem powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji, stanowiącej kolorystyczny akcent;

8) Dopuszcza się lokalizację zespołu garaży realizowanych na następujących zasadach:

a) realizacja budynków w zabudowie zwartej,

b) realizacja budynków o wysokości do 5 metrów,

c) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 z zakazem przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej,

d) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych, a pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub kolor naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

9) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, przy czym w miejsca postojowe wlicza się miejsca garażowe;

10) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy dojazdowej oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1.MN – pow. 1,47 ha, 2.MN – pow. 3,44 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

   a) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane;

3) Zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług za wyjątkiem wymienionych w punkcie 2;

4) Powierzchnia zabudowy w wypadku budowy nowych budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji, a w wypadku rozbudowy istniejących budynków 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji;

6) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę konserwatorską wpisanych do rejestru zabytków budynków;

7) Dopuszcza się realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lokalizowanych wyłącznie poza wyznaczoną na rysunku planu „nieprzekraczalną linia zabudowy dla nowych budynków" oraz rozbudowę lub nadbudowę istniejących nie wpisanych do rejestru zabytków budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na następujących zasadach:

   a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub w wypadku gdy szerokość działki wynosi 16 m i poniżej w zabudowie zwartej bliźniaczej,

   b) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1000 m^3 . Do ww. kubatury nie wlicza się kubatury dobudowywanego budynku gospodarczego, garażowego,

   c) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 7 metrów,

   d) przy realizacji nowych budynków oraz rozbudowie lub nadbudowie budynków istniejących obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$,

   e) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci od 10^0 do 45^0 ,

   f) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Zmiana kąta nachylenia połaci może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 1/3 długości połaci licząc od kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: okna połaciowe, lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

   g) stosowanie dla pokrycia połaci dachowych koloru naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

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

   i) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

8) Dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej nie więcej niż jednego parterowego budynku gospodarczego i nie więcej niż jednego garażu o kubaturze nadziemnej do 250 m^3 każdy, lokalizowanych wyłącznie poza wyznaczoną na rysunku planu „nieprzekraczalna linią zabudowy dla nowych budynków", realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków wolnostojących nie może przekroczyć 5 metrów. W wypadku realizacji budynków jako dobudowanych do budynków mieszkalnych obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych 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 budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) Zapewnienie nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny. Na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1miejsce w garażu.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **3.MN – pow. 1,97 ha, 4.MN – pow. 2,43 ha, 5.MN – pow. 4,16 ha, 6.MN – pow. 6,10 ha, 7.MN – pow. 1,12 ha, 8.MN – pow. 2,13 ha, 9.MN – pow. 0,52 ha, 10.MN – pow. 2,98 ha, 11.MN – pow. 0,36 ha, 12.MN – pow. 0,88 ha, 13.MN – pow. 1,97 ha, 14.MN – pow. 0,43 ha, 15.MN – pow. 4,43 ha, 16.MN – pow. 7,20 ha, 17.MN – pow. 11,63 ha, 17a.MN – pow. 2,55 ha, 18.MN – pow. 14,93 ha, 19.MN – pow. 1,29 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach zgodnie z § 4, ust 18 lub na terenie inwestycji, którego powierzchnia nie może być mniejsza niż 800 m^2 z dopuszczeniem jej zmniejszenia na zasadach ustalonych w § 4, ust.18,pkt 4 i 5,

b) zabudowa zagrodowa realizowana na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2 lub na terenie inwestycji, którego powierzchnia nie może być mniejsza niż 1500 m^2 , przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 4 ust 18. Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy zagrodowej dla funkcji agroturystycznej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynkach zlokalizowanych na działkach lub na terenie inwestycji o powierzchni nie mniejszej niż 1000m^2 , przy uwzględnieniu zasad ustalonych w § 4 ust 18;

3) Zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług za wyjątkiem wymienionych w punkcie 2;

4) Łączna powierzchnia zabudowy w wypadku budowy nowych budynków nie może przekroczyć 40% powierzchni działki lub terenu inwestycji, a w wypadku rozbudowy istniejących budynków 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 40% powierzchni działki lub terenu inwestycji;

6) Przy przebudowie i odbudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (typu:gzymsy, obramienia okienne itp.). Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

b) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych,

c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

7) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na następujących zasadach:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub w wypadku gdy szerokość działki wynosi 16 m i poniżej w zabudowie zwartej bliźniaczej,

b) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3 . Do ww. kubatury nie wlicza się kubatury dobudowywanego budynku gospodarczego, garażowego,

c) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 9 metrów,

d) przy realizacji nowych budynków oraz nadbudowie budynków obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$,

e) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 . Zakaz realizacji dachów o kacie nachylenia połaci dachowych poniżej 10%,

f) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Zmiana kąta nachylenia połaci może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 1/3 długości połaci licząc od kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: okna połaciowe, lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

g) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

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

i) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

8) Dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej nie więcej niż jednego parterowego budynku gospodarczego i nie więcej niż jednego garażu o kubaturze nadziemnej do 250 m^3 każdy oraz w zabudowie zagrodowej budynków inwentarsko – składowych o kubaturze nadziemnej do 1000 m^3 , realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków realizowanych jako wolnostojące nie może przekroczyć 7 metrów. W wypadku realizacji budynków jako dobudowanych do budynków mieszkalnych obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych 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 budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) Zapewnienie nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny. Na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1 miejsce w garażu.

5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1.MN/U – pow. 2,61 ha, 2.MN/U – pow. 2,91 ha, 3.MN/U – pow. 3,36 ha, 4.MN/U – pow. 8,64 ha, 5.MN/U – pow. 1,75 ha, 8.MN/U – pow. 1,45 ha, 9.MN/U – pow. 0,09, 10.MN/U – 0,44 ha, 11.MN/U – 0,43 ha, 12.MN/U – 0,34 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach zgodnie z § 4, ust. 18 lub na terenie inwestycji, którego powierzchnia nie może być mniejsza niż 800 m^2 z dopuszczeniem jej zmniejszenia na zasadach ustalonych w § 4, ust.18,pkt 4 i 5,

b) usługi komercyjne, realizowane jako budynki wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach, zgodnie z § 4, ust. 18 lub na terenie inwestycji, którego powierzchnia nie może być mniejsza niż 1000 m^2 , a dla terenu 11.MN/U nie mniejsza niż 1500 m^2 ;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach zgodnie z § 4, ust 18 lub na terenie inwestycji, których powierzchnia nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ,

b) usługi komercyjne jako wbudowane o powierzchni do 40% całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach zgodnie z § 4, ust 18 lub na terenie inwestycji, których powierzchnia nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ,

c) drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach zgodnie z § 4, ust 18 lub na terenie inwestycji, których powierzchnia nie może być mniejsza niż 1200 m^2 . Realizacja obiektów drobnej wytwórczości w budynkach wolnostojących o wysokości do 10 metrów;

3) Łączna powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie może przekroczyć 50%, a w terenie 11.MN/U 60% ich powierzchni;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji;

5) W wypadku lokalizacji na działce drobnej wytwórczości w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizacja od strony ww. zabudowy mieszkaniowej zieleni izolacyjnej(drzew i krzewów zimozielonych) o szerokości min. 2 metrów;

6) Przy przebudowie i odbudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.). Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw,

b) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych,

c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

7) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych i usługowych na następujących zasadach:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub w wypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych gdy szerokość działki wynosi 16 m i poniżej w zabudowie zwartej, bliźniaczej,

b) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3 , wolnostojącegobudynku usługowego do 1500 m^3 , a budynku mieszkalnego z wbudowanymi lub dobudowanymi usługami komercyjnymi do 2500 m^3 . Do ww. kubatury budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wlicza się kubatury dobudowywanego budynku gospodarczego i garażowego,

c) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 10 metrów,

d) realizacja budynków usługowych o wysokości do 12 metrów, za wyjątkiem budynków o kątach nachylenia połaci dachowych do 20^0 ,których wysokość nie może przekroczyć 9 metrów,

e) przy realizacji nowych budynków oraz nadbudowie budynków obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Obowiązek ww. nie dotyczy wolnostojących budynków usługowych dla których dopuszcza się kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 10^0 do 45^0 . W wypadku realizacji budynków usługowych jako dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się realizacje dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy $10^0 – 45^0$,

f) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci od 10^0 do 45^0 ,

g) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia w strefie okapu na dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Zmiana kąta nachylenia połaci może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 1/3 długości połaci licząc od kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: okna połaciowe, lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki”, „kapliczki”, otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko” itp. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

h) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

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

j) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

8) Dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej nie więcej niż jednego parterowego budynku gospodarczego i nie więcej niż jednego garażu o kubaturze nadziemnej do 250 m^3 każdy, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub usługowych. Wysokość budynków realizowanych jako wolnostojące nie może przekroczyć 7 metrów. W wypadku realizacji budynków jako dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków. Realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych, dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci do 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;

10) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

11) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa lub drobna wytwórczość zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1 miejsce w garażu.

6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **6.MN/U – pow. 0,67 ha, 7.MN/U – pow. 1,81 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach zgodnie z § 4, ust. 18 lub na terenie inwestycji, którego powierzchnia nie może być mniejsza niż 800 m^2 z dopuszczeniem jej zmniejszenia na zasadach ustalonych w § 4, ust.18,pkt 4 i 5,

b) usługi komercyjne, realizowane jako budynki wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach, zgodnie z § 4, ust. 18 lub na terenie inwestycji, których powierzchnia nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach, na nowo wydzielanych działkach zgodnie z § 4, ust. 18 lub na terenie inwestycji, których powierzchnia nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ,

b) usługi komercyjne jako wbudowane o powierzchni do 40% całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach zgodnie z § 4, ust 18 lub na terenie inwestycji, których powierzchnia nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ,

c) drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielanych działkach zgodnie z § 4, ust 18 lub na terenie inwestycji, których powierzchnia nie może być mniejsza niż 1200 m^2 . Realizacja obiektów drobnej wytwórczości w budynkach wolnostojących o wysokości do 10 metrów;

3) Zakaz lokalizacji zakładów stolarskich, tartaków, warsztatów samochodowych, zakładów lakierniczych, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych, hal magazynowych;

4) Łączna powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie może przekroczyć 50% ich powierzchni;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji;

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

7) Przy przebudowie i odbudowie istniejących obiektów obowiązuje:

   a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.). Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw,

   b) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych,

   c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

8) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych oraz rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych na następujących zasadach:

   a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub w wypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych gdy szerokość działki wynosi 16 m i poniżej w zabudowie zwartej, bliźniaczej,

   b) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz wolnostojącegobudynku usługowego do 1200 m^3 , a budynku mieszkalnego z wbudowanymi lub dobudowanymi usługami komercyjnymi do 2000 m^3 ,

   a) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o wysokości do 10 metrów,

   c) przy realizacji nowych budynków oraz nadbudowie budynków obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. W wypadku realizacji budynków usługowych jako dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się realizacje dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy $10^0 – 45^0$,

   d) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci od 10^0 do 45^0 ,

   e) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia w strefie okapu na dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Zmiana kąta nachylenia połaci może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 1/3 długości połaci licząc od kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: okna połaciowe, lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

   f) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

   g) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.). Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

   h) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

9) Dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej nie więcej niż jednego parterowego budynku gospodarczego i nie więcej niż jednego garażu o kubaturze nadziemnej do 250 m^3 każdy, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych. Wysokość budynków realizowanych jako wolnostojące nie może przekroczyć 7 metrów. W wypadku realizacji budynków jako dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynków. Realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych, dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci do 35^0 i kolorystyce

pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

10) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu wewnętrzne drogi i ciągi komunikacyjne realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

12) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa lub drobna wytwórczość zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1 miejsce w garażu.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1.U – pow. 0,24 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne związane z obsługą komunikacji realizowane jako stacja paliw z zapleczem socjalno – administracyjnym z częścią handlową, serwis i warsztat samochodowy, stacja kontroli pojazdów, myjnia samochodowa;

2) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu;

3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych na następujących zasadach:

   a) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 15 metrów,

   b) stosowanie zbiorników na paliwo jako podziemnych, z monitoringiem wczesnego ostrzegania o zagrożeniu,

   c) możliwość lokalizacji punktu tankowania gazu płynnego propan – butan,

   d) stosowanie szczelnych nawierzchni w rejonie dystrybucji i spustu paliw z zastosowaniem materiałów niepalnych, nienasiąkliwych i łatwo zmywalnych,

   e) zakaz lokalizacji części mieszkalnej w budynku zaplecza socjalno – administracyjnego z częścią handlową,

   f) realizacja dachów jako dwuspadowych, ewentualnie wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 30^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). Dopuszcza się dachy pulpitowe i dachy płaskie,

   g) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych na całych powierzchniach elewacji. Dopuszcza się stosowanie agresywnej kolorystyki i intensywnych kolorów jako pojedynczych akcentów kolorystycznych;

4) Na stanowiskach postojowych, placach manewrowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszych niż 10% powierzchni terenu w tym pasa zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów zimozielonych) od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem 5.MN/U o szerokości nie mniejszej niż 3 metry;

6) Zapewnienie miejsc postojowych stosownie do potrzeb – nie mniej niż 2 miejsca;

7) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **2.U – pow. 0,65 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi komercyjne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – mieszkalnictwo realizowane w obiektach usługowych;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszych niż 25% powierzchni terenu;

5) Lokalizacja budynków usługowych na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

c) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 . Zakaz realizacji dachów namiotowych,

d) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia w strefie okapu oraz stosowania otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Zmiana kąta nachylenia połaci może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 1/3 długości połaci licząc od kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: okna połaciowe, lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

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

6) Dopuszcza się lokalizację parterowych garaży o kubaturze nadziemnej do 250 m^3 i wysokości do 7 metrów. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży realizowanych jako dobudowane do budynków usługowych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 . Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. 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;

7) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **3.U – pow. 1,62 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi komercyjne realizowane na istniejącej działce lub nowo wydzielonych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1500m^2 ;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – mieszkalnictwo realizowane w obiektach usługowych lub jako wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. wydzielonej działki;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszych niż 25% powierzchni pow. wydzielonej działki;

5) Lokalizacja budynków usługowych na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej z dopuszczeniem łączenie budynków w zespoły zabudowy,

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

c) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci od 10^0 do 35^0 ,

d) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia w strefie okapu oraz stosowania otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Zmiana kąta nachylenia połaci może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 1/3 długości połaci licząc od kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: okna połaciowe, lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

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

6) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na następujących zasadach:

a) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3 ,

b) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 10 metrów,

b) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$,

c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia w strefie okapu na dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Zmiana kąta nachylenia połaci może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 1/3 długości połaci licząc od kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: okna połaciowe, lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

d) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

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

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

7) Dopuszcza się lokalizację parterowych garaży o kubaturze nadziemnej do 250 m^3 i wysokości do 7 metrów. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży realizowanych jako dobudowane do budynków usługowych lub mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 . Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. 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;

8) Zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny usług kultury i oświaty, oznaczone symbolem **1.UPo – pow. 0,07 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi kultury i oświaty oraz usługi komercyjne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia sportowo – rekreacyjne;

3) Powierzchnia zabudowy w wypadku usług publicznych nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu a w wypadku usług komercyjnych 60%;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 25% powierzchni terenu w wypadku usług publicznych, a w wypadku usług komercyjnych nie mniej niż 20 % powierzchni terenu;

5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowych, na następujących zasadach:

   a) przy rozbudowie budynków, rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących, zastosowanych w budynkach rozwiązań,

   b) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

   c) w wypadku realizacji nowych budynków realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

   d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia w strefie okapu na dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Zmiana kąta nachylenia połaci może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 1/3 długości połaci licząc od kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe typu: okna połaciowe, lukarny, facjatki, dymniki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe, lukarny łukowe typu „wole oko" itp. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

   e) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub kolor naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

   f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.). Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

   g) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

6) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

7) Zapewnienie miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 5;

8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Tereny usług oświaty, oznaczone symbolem **2.UPo/U – pow. 0,24 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw dla dzieci;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu;

5) Dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na inne usługi związane z oświatą, kulturą i edukacją;

6) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę konserwatorską wpisanego do rejestru zabytków budynku, na następujących zasadach:

   a) ochrona architektury budynku, poprzez zachowanie kompozycji elewacji i detalu architektonicznego,

   b) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, winny stanowić kontynuację istniejących, zastosowanych w budynku rozwiązań,

   c) zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku,

   d) dla pokrycia połaci dachowych stosowanie koloru naturalnej dachówki (kolor ceglasty).

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

8) Zapewnienie miejsc postojowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 2;

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

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW PRODUKCYJNYCH

1. Tereny produkcji, oznaczone symbolem: **1.P/U - pow. 0,78 ha, 2.P/U – pow. 0,61 ha 3.P/U – pow. 3,68 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – produkcja, składowanie, magazynowanie;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne, w tym w terenie oznaczonym symbolem 2.P/U stację paliw;

3) Zakaz lokalizacji otwartych składów i magazynów, za wyjątkiem terenów związanych z działalnością istniejącego tartaku;

4) Przy realizacji nowych budynków oraz rozbudowie, przebudowie, odbudowie i nadbudowie istniejących obowiązuje uwzględnienie następujących zasad:

   a) realizacja obiektów jako wolnostojących,

   b) wysokość do najwyżej położonego elementu konstrukcji dachowej nie więcej niż 12 metrów. W terenie oznaczonym symbolem 3.P/U dopuszcza się zwiększenie ww. wysokości do 16 metrów dla wież suszarniczych,

   c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 30^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). Dopuszcza się dachy pulpitowe i dachy płaskie,

   d) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

5) Realizacja stacje paliw w terenie oznaczonym symbolem 2.P/U na następujących zasadach:

   a) stosowanie zbiorników na paliwo jako podziemnych, z monitoringiem wczesnego ostrzegania o zagrożeniu,

   b) możliwość lokalizacji punktu tankowania gazu płynnego propan – butan,

   c) stosowanie szczelnych nawierzchni w rejonie dystrybucji i spustu paliw z zastosowaniem materiałów niepalnych, nienasiąkliwych i łatwo zmywalnych,

6) Uwzględnienie na powierzchni nie mniejszej niż 20% terenów biologicznie czynnych, w tym pasa zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów zimozielonych) od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o szerokości nie mniejszej niż 3 metry,

7) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;

8) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

9) Zapewnienie miejsc postojowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 20 mp/1000 m^2 pow. użytkowej obiektu.

2. Tereny produkcji, oznaczone symbolem: **4.P/U - pow. 1,12 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – produkcja, składowanie, magazynowanie;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne oraz mieszkalnictwo realizowane jako wbudowane w istniejących budynkach usługowych oraz jako nie więcej niż jeden nowy budynek mieszkalny jednorodzinny;

3) Zakaz lokalizacji otwartych składów i magazynów;

4) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących obiektów związanych z prowadzoną produkcją rolną i ogrodniczą;

5) Przy realizacji nowych budynków oraz rozbudowie, przebudowie, odbudowie i nadbudowie istniejących obowiązuje uwzględnienie następujących zasad:

a) realizacja obiektów jako wolnostojących,

b) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu,

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

d) wysokość do najwyżej położonego elementu konstrukcji dachowej nie więcej niż 12 metrów,

e) realizacja dachów jako dwuspadowych, ewentualnie wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). Dopuszcza się dachy pulpitowe i dachy płaskie,

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

6) Uwzględnienie na powierzchni nie mniejszej niż 20% terenów biologicznie czynnych, w tym pasa zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów zimozielonych) od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości nie mniejszej niż 3 metry;

7) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;

8) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

9) Zapewnienie miejsc postojowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 20 mp/1000 m^2 pow. użytkowej obiektu.

Rozdział 5.
USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

§ 12. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem: **KDZ – pow. 4,38 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ulicy klasy zbiorczej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej jednak niż 20 metrów i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7 m,

b) Chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

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

3) Możliwość realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi w miejscach, w których szerokość drogi przekracza 20 metrów.

2. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1.KDD – pow. 0,64 ha, 3.KDD – pow. 0,79 ha, 4.KDD – pow. 0,71 ha, 5.KDD – pow. 0,96 ha,** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji ulic klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i ich elementów, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Obowiązek realizacji placu do zawracania na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: 1.KDD i 4.KDD;

3) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **2.KDD – pow. 0,56 ha, 6.KDD – pow. 0,29 ha,** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji ulic klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 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) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Obowiązek realizacji placu do zawracania na zakończeniu drogi oznaczonej symbolem 2.KDD;

3) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **1.KDW – pow. 0,26 ha, 2.KDW – pow. 0,25 ha, 3.KDW – pow. 0,30 ha, 4.KDW – pow. 0,05 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m i ich elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

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

2) Obowiązek realizacji placów do zawracania na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 4.KDW;

3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

Rozdział 6.
USTALENIA PLANU DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW GOSPODARKI WODNEJ

1. Tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone symbolem **WZ – pow. 15,05 ha.** Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;

2) Dopuszcza się lokalizację ujęć infiltracyjnych wody wraz ze stacją uzdatniania wody oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Obowiązuje utworzenie strefy ochrony bezpośredniej, której granice nie mogą wykraczać poza tereny oznaczony symbolem WZ;

4) Dojazd do terenu nie wyznaczoną na rysunku planu drogą leśną, z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

Rozdział 7.
OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 14. 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: P/U, U.

2. **20%** dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN, MN/U.

3. **10%** dla terenów pozostałych.

Rozdział 8.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Starego Sącza.

§ 17. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Starego Sącza.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/313/2012

Rady Miejskiej w Starym Sączu

z dnia 26 listopada 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Wymagane przepisami w/w rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Starym Sączu jest bezprzedmiotowe, ponieważ budżet gminy nie będzie obciążony skutkami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowana przestrzennego Gołkowice Dolne.

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowana przestrzennego Gołkowice Dolne, Gmina nie będzie musiała ponosić żadnych kosztów związanych z transformacją obszaru. Ustalenia nowego planu zawierają zmiany przeznaczenia terenów polegające na wprowadzeniu w terenach użytkowanych dotychczas rolniczo nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolami od 2.MN do 11.MN i od 13.MN do 18.MN) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (oznaczonych symbolami od 1.MM/U do 8.MN/U). W projekcie planu przewidziano również poszerzenia istniejących terenów produkcyjnych (1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U) o pojedyncze, przewidziane pod zabudowę działki. Obszary nowo projektowanych terenów budowlanych oraz planowanych uzupełnień istniejącej zabudowy są zlokalizowane bezpośrednio przy istniejących i urządzonych drogach: zbiorczej, dojazdowych i wewnętrznych, dlatego też na skutek uchwalenia nowego planu Gmina nie będzie zobligowana do realizacji nowych dróg publicznych, zapewniających dojście i dojazd do nieruchomości.

W związku z powyższym, budżet Gminy nie będzie obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołkowice Dolne.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Starym Sączu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/313/2012

Rady Miejskiej w Starym Sączu

z dnia 26 listopada 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU, O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG NIEUWZGLENIONYCH i UWAGLĘDNIONYCH CZĘŚCIOWO, ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „GOŁKOWICE DOLNE”

Uwaga: numery uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 10 kwietnia 2012 r. do 11 maja 2012 r., oraz w dniach od 17 lipca 2012 r. do 14 sierpnia 2012 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ **GOŁKOWICE DOLNE** ”.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (w dniach od 10 kwietnia 2012 r. do 11 maja 2012 r.)

Uwaga nr 3 dotyczy poszerzenia o kilka metrów terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w granicach działki nr 68, ponieważ część działki położna w chwili obecnej w terenach planowanej zabudowy jest zbyt wąska, by można było wykorzystać ją pod zabudowę.

Uwagi nie uwzględniono , ponieważ większa część działki nr 68 położona jest w terenach rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych gleb (większość działki w kompleksach gleb klasy III), wskazanych do objęcia w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz zakazem zabudowy.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz, większość działki nr 68 została zaliczona do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność ochrony przed zabudową wysokich klas gruntów rolnych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego. Tereny ww. obejmują obszary o najwyższych walorach krajobrazowych i wysokich walorach widokowych, w których wskazany jest zakaz zabudowy, kompleksowego zalesienia oraz realizacji naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, w której istniejące obiekty (tradycyjnej zabudowy przysiółkowej) utrzymuje się z możliwością adaptacji na cele rekreacyjne. W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawianą część działki do terenów rolnych, z zakazem zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 5 dotyczy włączenia działki nr 31/1 do terenów przeznaczonych pod zabudowę. Autor uwagi zaznacza, że przedmiotowa działka w poprzednim planie była objęta planowaną zabudową i posiada pełne uzbrojenie infrastrukturalne.

Uwaga jest bezzasadna , ponieważ działka 31/1 położona w Gołkowicach Dolnych znajduje się w planie w terenach oznaczonych symbolem 9.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nr 6 dotyczy przekształcenia działki nr 223 z rolnej na budowlaną. Autorka uwagi zamierza na przedmiotowym terenie wybudować dwa domy jednorodzinne.

Uwaga jest w części bezzasadna, ponieważ działka nr 223 jest w ponad 50 % swojej powierzchni położona w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonym symbolem 15.MN.

Uwagi nie uwzględniono dla pozostałej części działki, która przeznaczona została w planie pod teren rolny z zakazem zabudowy z uwagi na ustalenia obowiązującego studium . Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz, południowo-zachodnia część działki 223 została zaliczona do obszarów wskazanych do objęcia zakazem zabudowy z uwagi na konieczność ochrony przed zabudową wysokich klas gruntów rolnych (klasa III) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego. W związku z powyższym w projekcie planu

włączono omawianą część działki do terenów rolnych, z zakazem zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 7 dotyczy przeznaczenia działki nr 136/2 pod zabudowę jednorodzinną.

Uwaga w jest bezzasadna w części północno - wschodniej działki, z uwagi na fakt, iż w projekcie planu znajduje się ona w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 7.MN.

Uwagi nie uwzględniono dla części południowo-zachodniej działki , ponieważ została ona zaliczona w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego. W terenach tych zgodnie z ustaleniami studium dopuszczone być winno jedynie utrzymanie istniejących obiektów. W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawianą część działki do terenów rolnych, z zakazem zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 8 dotyczy dopuszczenia na działkach 215/11, 215/12, 215/13, 215/14 oprócz planowanej funkcji, również produkcji rolnej oraz produkcji określanej jako działy specjalne produkcji rolnej (produkcja ogrodnicza pod osłonami, produkcja sadownicza).

Uwagę uwzględniono częściowo poprzez wprowadzenie w tekście i na rysunku planu na terenie działek nr 215/12, 215/13, 215/14 nowego przeznaczenia terenu: 3.RU – tereny produkcji rolnej oraz pozostawiając działkę 215/11 w obecnym przeznaczeniu: tereny produkcji, oznaczone symbolem 2.P/U. Nie jest natomiast możliwe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przeznaczenie ww. działek dla obu proponowanych w treści uwagi kategorii przeznaczenia.

Uwaga nr 9 dotyczy przeznaczenia działek nr 153/16, 153/11, 153/13 w zakresie możliwości budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych na działce nr 153/13. Autorzy uwagi proponują następujące zapisy planu dla realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej (jednorodzinnej);
- wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym;
- maksymalna wysokość budynków do 12 metrów nad poziom terenu;
- dachy dwuspadowe, wielopołaciowe lub czteropołaciowe o kącie nachylenia od 30^0 do 45^0 i kolorystyce pokrycia dachowego ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
- wielkość zabudowy do 250 m^2 .

Zasady realizacji nowych budynków gospodarczy i garażowych:

- realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- maksymalna wysokość budynków do 7 metrów nad poziom terenu;
- dachy dwuspadowe, wielopołaciowe lub czteropołaciowe o kacie nachylenia od 30^0 do 45^0 i kolorystyce pokrycia dachowego ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty).

Autorzy uwagi zamierzają na działce nr 153/16, na której wybudowany jest budynek mieszkalny (decyzja o warunkach zabudowy), wybudować budynek gospodarczo - garażowy, a działki 153/11 i 153/13 w przyszłości zagospodarować pod budownictwo jednorodzinne.

Uwagę uwzględniono w części poprzez włączenie ww. działek w projekcie planu do terenów rolnych oznaczonych symbolem 2.R, w których dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących obiektów w granicach istniejącej zabudowy, nie wyodrębnionej na rysunku planu przy uwzględnieniu zasad określonych w planie, a dotyczących m.in. powierzchni zabudowy budynku, która w wyniku jego rozbudowy

nie może się zwiększyć o więcej niż 50% jego istniejącej powierzchni zabudowy. Ponadto na działkach budowlanych na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszczono lokalizację nie więcej niż jednego parterowego budynku gospodarczego i nie więcej niż jednego garażu o kubaturze nadziemnej do 200 m^3 każdy, realizowanych jako towarzyszące istniejącym budynkom mieszkalnym.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia ww. działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na ustalania studium dla tego obszaru . Przedmiotowe działki zostały zaliczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, w których występują zakazy i **ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów** . W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawiane działki do terenów rolnych, oznaczonych symbolem 2.R, w których dopuszczono przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących obiektów w granicach istniejącej zabudowy siedliskowej.Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 11 dotyczy przeznaczenia działek nr 153/14, 153/12, 153/17 dla realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych na działkach istniejących. Autorzy uwagi proponują następujące zapisy planu dla realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej (jednorodzinnej);
- wysokość budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym;
- maksymalna wysokość budynków do 12 metrów nad poziom terenu;
- dachy dwuspadowe, wielopołaciowe lub czteropołaciowe o kacie nachylenia od 30 ^{0} do 45 ^{0} i kolorystyce pokrycia dachowego: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
- wielkość zabudowy do 250 m^2 .

Zasady realizacji nowych budynków gospodarczy i garażowych:

- realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- maksymalna wysokość budynków do 7 metrów nad poziom terenu;
- dachy dwuspadowe, wielopołaciowe lub czteropołaciowe o kacie nachylenia od 30 ^{0} do 45 ^{0} i kolorystyce pokrycia dachowego ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty).

Autorzy uwagi zamierzają na działce nr 153/16, na której wybudowany jest budynek mieszkalny (decyzja o warunkach zabudowy), wybudować budynek gospodarczo - garażowy, a działki 153/11 i 153/13 w przyszłości zagospodarować pod budownictwo jednorodzinne.

Uwagę uwzględniono w części poprzez włączenie ww. działek w projekcie planu do terenów rolnych oznaczonych symbolem 2.R, w których dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących obiektów w granicach istniejącej zabudowy, nie wyodrębnionej na rysunku planu przy uwzględnieniu zasad określonych w planie, a dotyczących m.in. powierzchni zabudowy budynku, która w wyniku jego rozbudowy nie może się zwiększyć o więcej niż 50% jego istniejącej powierzchni zabudowy. Ponadto na działkach budowlanych na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszczono lokalizację nie więcej niż jednego parterowego budynku gospodarczego i nie więcej niż jednego garażu o kubaturze nadziemnej do 200 m^3 każdy, realizowanych jako towarzyszące istniejącym budynkom mieszkalnym.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia ww. działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na ustalania studium dla tego obszaru . Przedmiotowe działki zostały zaliczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, w których występują zakazy i **ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów** . W związku z powyższym w projekcie planu

włączono omawiane działki do terenów rolnych, oznaczonych symbolem 2.R, w których dopuszczono przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących obiektów w granicach istniejącej zabudowy siedliskowej.Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwagi nr 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32 dotyczące zmiany ustaleń planu dla działki nr 211 w terenie 7.MN.U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w następujący sposób:

- pkt 1, ppkt b w brzmieniu: „….usługi podstawowe realizowane jako budynki wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych… Zakaz realizacji usług takich jak: zakładów stolarskich, tartaków, warsztatów samochodowych, zakładów lakierniczych, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych, placów manewrowych, parkingów powyżej 5 miejsc postojowych, hal magazynowych. Nieuciążliwe usługi, spełniające wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, a zwłaszcza ponadnormatywnego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami";
- pkt 3 w brzmieniu: „Zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług jak w punkcie 1b i drobnej wytwórczości, za wyjątkiem wymienionych w punkcie 2";
- pkt 8, ppkt b w brzmieniu: „kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3 a budynku usług podstawowych do 800 m^3 oraz budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami podstawowymi do 2000 m^3. Do ww. kubatury budynku mieszkalnego jednorodzinnego wlicza się kubaturę dobudowanego budynku gospodarczego, usługowego oraz garażowego służącego usługom podstawowym".

Autorzy uwagi uzasadniają ww. zmiany bezpośrednim sąsiedztwem terenu 7.MN/U z osiedlem domów jednorodzinnych (działka nr 208/35 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym).

Wnoszą również o zmianę w zapisie dotyczącym terenu produkcyjno - usługowego 1.PU i 2.PU, który w chwili obecnej znajduje się na działkach nr: 215/13, 215/12, 215/14, 215/11, 215/5 i 215/6.

W planie teren o oznaczeniu 1.PU i 2.PU jest poszerzony o działki nr 212/1 i 212/2. W związku z dużą uciążliwością już istniejącego terenu usługowego (tartak, zakład produkcyjny-oczyszczalnia ścieków, zakład stolarski) dla osiedla domów jednorodzinnych, które znajduje się na działkach nr: 210/1, 209, 208/30, 208/31, 208/33, 208/34, 208/13, 208/ 16, 191, 208/19, 208/20, 208/22, 208/24, 208/23, 208/25, 208/26, 208/6, 208/7, 208/8, 208/9, 208/3, 195, 199/2 (działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi) oraz działki nr 210/2, 208/32, 208/36, 208/15, 208/18, 208/17, 208/28, 208/5, 208/4 (działki budowlane nie zabudowane). W związku z powyższym przesunięcie terenu produkcyjno-usługowego w stronę osiedla domów jednorodzinnych spowoduje jeszcze większą uciążliwość ww. zakładów. Działki nr 212/1 (własność prywatna) i 212/2 (własność Gminy Stary Sącz), zdaniem autorów uwagi powinny stać się pasem ochronnym dzielącym zakłady produkcyjne od osiedla domów jednorodzinnych.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej włączenie działek nr 212/1 i 212/2 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem 7.MN/U, wprowadzenia zakazu realizacji usług takich jak: zakłady stolarskie, tartaki, warsztaty samochodowe, zakłady lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe, hale magazynowe. Uwaga w części dotyczącej wprowadzenie zakazu dla przeznaczenie terenu pod place manewrowe i parkingi powyżej 5 miejsc postojowych jest bezzasadna ponieważ w projekcie planu nie przeznacza się ww. terenu pod komunikację. Miejsca postojowe realizowane w terenie 7.MN/U stanowią uzupełnienie zagospodarowania działki budowlanej, której przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenie podstawowego określone zostało w 8, ust. 6. pkt 1 i 2 ustaleń projektu planu. Bezzasadna również jest uwaga w części dotyczącej wprowadzenie do ustaleń proejktu planu następującego zapisu: „*n ieuciążliwe usługi, spełniające wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, a zwłaszcza ponadnormatywnego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami* ". Zgodnie z ustaleniami projektu planu oraz przepisami odrębnymi terenach oznaczonych symbolem 7.MN/U w zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowetj. 55 dB w ciągu dnia i 45dB w nocy. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz ustaleniami projektu planu na całym obszarze objętym jego ustaleniami 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, obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych 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". Równocześnie zgodnie przepisami obowiązującej ustawy prawo ochrony środowiska uciążliwość spowodowana prowadzoną działalnością musi zamknąć się w granicy terenu do którego prowadzący ww. działalność ma tytuł prawny.

Częściowo uwzględniono uwagę dotycząca ograniczenie kubatury budynków usługowych oraz budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami. Po dokonanych korektach kubatura wolnostojącego budynku usługowego nie może przekroczyć 1200 m^3 , a budynku mieszkalnego z wbudowanymi lub dobudowanymi usługami komercyjnymi 2000 m^3 . Ograniczono rownież wysokość budynków usługowych do dopuszczonej ustaleniami projektu planu wysokości budynków mieszkalnych tj do wysokości 10 metrów. Ponadto dopuszczono lokalizację na każdej działce budowlanej nie więcej niż jednego parterowego budynku gospodarczego i nie więcej niż jednego garażu o kubaturze nadziemnej do 250 m^3 każdy, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane wyłącznie do budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Uwaga nr 21 dotyczy przeznaczenia działki nr 153/9 po budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych na nowo wydzielonych działkach lub na działce już istniejącej. Autor uwagi proponuje następujące zapisy planu dla realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych na nowo wydzielonych działkach lub na działce już istniejącej:

- realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej (jednorodzinnej);
- wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym;
- maksymalna wysokość budynków do 12 metrów nad poziom terenu;
- dachy dwuspadowe, wielopołaciowe lub czteropołaciowe o kacie nachylenia od 30 ^{0} do 45 ^{0} i kolorystyce pokrycia dachowego: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
- wielkość zabudowy do 250 m^2 .

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 153/9 została zaliczona w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, obejmujących tereny zwartych kompleksów gruntów rolnych, szczególnie chronionych przed zainwestowaniem, w których występują zakazy i ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów. Na przedmiotowej działce w chwili obecnej nie znajduje się żaden budynek, którego utrzymanie, zgodnie z zapisami studium, mogło by być możliwe w planie poprzez włączenie ww. działki do terenów rolnych z istniejąca zabudową oznaczonych symbolem 2.R. W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawianą działkę do terenów rolnych, z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolem 1.R. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 27 dotyczy przeznaczenia działki nr 136/1 pod działalność handlowo-usługową. Przedmiotowa działka zawiera w całości kontur RIV. Autor uwagi wnosi również o przeznaczenie działek nr 108/3, 107/3, 106/5, 105/4 pod budownictwo zagrodowe, budynki gospodarcze i inwentarskie związane z działalnością rolniczą.

Uwaga jest bezprzedmiotowa w części działki nr 136/1 położonej wzdłuż dróg KDZ i 2.KDD, ze względu na fakt, iż w projekcie planu znajduje się ona w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 2.MN/U oraz w części południowo - wschodniej działek o nr 107/3; 106/5; 108/3, które w planie położone są w terenach obsługi gospodarki rolnej, oznaczonych symbolami 2.RU. W ramach ww. przeznaczenia dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę, istniejących budynków oraz realizację nowych. Zgodnie z inwentaryzacją sporządzoną do planu, na przedmiotowych działkach znajduje się ferma drobiu, czyli produkcja i sprzedaż jaj spożywczych.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenie do zabudowy pozostałej części działki 136/1 , z uwagi na jej zaliczenie w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, w których wskazane jest jedynie utrzymanie istniejących obiektów.

W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawianą część działki do terenów rolnych, z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolem 1.R. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej poszerzenia terenów przewidzianych pod budownictwo zagrodowe, budynki gospodarcze i inwentarskie związane z działalnością rolniczą na działkach nr 108/3, 107/3, 106/5, 105/4 . Części północno-zachodnie działek nr 107/3; 106/5; 108/3; 105/4 znajdują się w projektowanym planie w terenach obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych symbolem WZ. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz omawiane części działek położone są w terenach o najwyższych walorach krajobrazowych i wysokich walorach widokowych, w których wskazany jest zakaz zabudowy, kompleksowego zalesienia oraz realizacji naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, w której istniejące obiekty (tradycyjnej zabudowy przysiółkowej) utrzymuje się z możliwością adaptacji na cele rekreacyjne. Ponadto, ww. części działek znajdują się również w zasięgu wód powodziowych stuletnich wg operatów hydrogeologicznych oraz zostały zaliczone do terenu dla realizacji docelowego ujęcia dla wodociągu grupowego. Południowo- wschodnia część działki o nr 153/9 została zaliczona w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, obejmujących tereny zwartych kompleksów gruntów rolnych, szczególnie chronionych przed zainwestowaniem, w których występują zakazy i ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów. W związku z powyższym proponowane w planie przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 28 dotyczy przeznaczenia działki nr 222 pod teren budowlany. Autor uwagi zaznacza, że przedmiotowa działka nie znajduje się w terenie zalewowym, terenie osuwiskowym lub terenie objętym ochroną. Ponadto działka nie stanowi terenu widokowego, posiada stosunkowo niewielki areał, który nie pozwala na prowadzenie działalności rolniczej bez ponoszenia strat. Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych o podobnym areale, które zostały przekształcone w wyniku złożonych wniosków, w związku z czym niezrozumiałym wydaje się dlaczego działka nr 222, pomimo złożonego wniosku pozostaje działką rolną. Zdaniem autora uwagi jedynym powodem wyłączenia przedmiotowej działki z zabudowy są ustalenia studium, które jako nieaktualne (sporządzone 20 lat temu) i nie uwzględniające dynamiki rozwoju gminy, nie mogą być w wypadku nowego planu brane pod uwagę.

Uwaga jest w część bezzasadna, ponieważ działka nr 222 jest w ponad 30 % swojej powierzchni położona w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych symbolem 15.MN.

Uwagi nie uwzględniono dla pozostałej części działki, która przeznaczona została w planie pod teren rolny z zakazem zabudowy, z uwagi na ustalenia obowiązującego studium . Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz, południowo-zachodnia część działki 222 została zaliczona do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, obejmujących tereny zwartych kompleksów gruntów rolnych, szczególnie chronionych przed zainwestowaniem (klasy III), w których występują zakazy i ograniczenia nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów. W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawianą część działki do terenów rolnych, z zakazem zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 29 dotyczy przeznaczenia działek nr 123/1, 123/2, 122/1, 122/2, 122/3, 121/1 i 120/1 pod budownictwo mieszkaniowe.

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 123/1, 123/2, 122/1, 122/2, 122/3, 121/1 i 120/1 zostały zaliczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową, w których obowiązują różne sposoby ochrony z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego. W ich części południowej zaliczone zostały do terenów zwartych kompleksów gruntów rolnych, szczególnie chronionych przed zainwestowaniem, w których występują zakazy i ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów. Natomiast w części środkowej i północnej dodatkowo do terenów o najwyższych walorach krajobrazowych i wysokich walorach widokowych. W terenach tych wskazany jest zakaz zabudowy, kompleksowego zalesienia oraz realizacji naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, natomiast istniejące obiekty tradycyjnej zabudowy przysiółkowej utrzymuje się z możliwością adaptacji na cele rekreacyjne. W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawiane działki do terenów rolnych, z zakazem zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 30 dotyczy włączenia do terenów budownictwa mieszkaniowego działek o numerach 124 i 125.

Uwagi nie uwzględniono ponieważ działki nr 124 i 125 zostały zaliczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową, w których obowiązują różne sposoby ochrony z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego. W ich części południowej do terenów zwartych kompleksów gruntów rolnych, szczególnie chronionych przed zainwestowaniem, w których występują zakazy i ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów. Natomiast w części środkowej i północnej dodatkowo do terenów o najwyższych walorach krajobrazowych i wysokich walorach widokowych. W terenach tych wskazany jest zakaz zabudowy, kompleksowego zalesienia oraz realizacji naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, natomiast istniejące obiekty tradycyjnej zabudowy przysiółkowej utrzymuje się z możliwością adaptacji na cele rekreacyjne. Ponadto, w studium omawiane działki znajdują się w ich części północnej również w zasięgu wód powodziowych stuletnich, wg operatów hydrologicznych.

W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawiane działki do terenów rolnych, z zakazem zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 34 dotyczy przeznaczenia działki nr 126 pod teren budowlany.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 126 została zaliczona w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową, w których obowiązują różne sposoby ochrony z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, jak również do terenów zwartych kompleksów gruntów rolnych, szczególnie chronionych przed zainwestowaniem, w których występują zakazy i ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów. Ponadto, w studium omawiana działka znajduje się w jej części północnej również w zasięgu wód powodziowych stuletnich, wg operatów hydrologicznych.

W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawianą działkę do terenów rolnych, z zakazem zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu

planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 35 dotyczy przeznaczenia drugiej części działki nr 127 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Omawiana część działki posiada dostęp do drogi asfaltowej oraz oznaczona jest konturem klasy IV.

Uwagi nie uwzględniono .Przedmiotowa działka w części nie przeznaczonej w projekcie planu do zabudowy została zaliczona w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz do obszarów chronionych przed zabudową, w których obowiązują różne sposoby ochrony z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, jak również do terenów zwartych kompleksów gruntów rolnych, szczególnie chronionych przed zainwestowaniem, w których występują zakazy i ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów.

W związku z powyższym w projekcie planu włączono omawianą część działki do terenów rolnych, z zakazem zabudowy. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 36 dotyczy utrzymania pierwotnie proponowanego w planie przeznaczenia działki nr 211 pod budownictwo jednorodzinne i usługi komercyjne, oznaczone w planie symbolem 7.MN/U.

Działka usytuowana jest w przemysłowej dzielnicy Gołkowic, sąsiaduje z oczyszczalnią ścieków, tartakiem, stacją benzynową oraz wytwórnią jaj proszkowanych BASSO.

Autor uwagi zamierza nabyć przedmiotowa działkę (obecnie własność gminy) na własność w drodze przetargu i połączyć ze swoją działką. Natomiast w sytuacji uwzględnienia zmiany przeznaczenia dla działki nr 211, o którą wnoszą mieszkańcy sąsiednich domów jednorodzinnych, zmiana ta powinna również dotyczyć działek 215/13, 215/12, 215/14, 215/11, 215/5, 215/6, których funkcja generuje uciążliwości dla mieszkańców istniejących domów jednorodzinnych.

Uwaga jest bezzasadna , ponieważ działka nr 211 znajduje się w planie w terenie oznaczonym symbolem 7.MN/U.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (w dniach od 17 lipca 2012r. do 14 sierpnia 2012r.)

Uwaga nr 1 dotyczy przeznaczenia działek 153/13, 153/11, 153/16 pod teren budowlany, ponieważ zamiarem autorów uwagi jest budowa na niniejszych działkach budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na jej sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz. Przedmiotowe działki zostały zaliczone w ww. obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, obejmujących tereny zwartych kompleksów gruntów rolnych, szczególnie chronionych przed zainwestowaniem, w których występują **zakazy** i **ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów** . Dlatego też w projekcie planu z uwagi na istniejące zrealizowane na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę budynki, omawiany obszar włączono do terenów rolnych oznaczonych symbolem 2.R. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenach 2.R w granicach istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących obiektów oraz realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 200 m^3 , realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Nie jest natomiast możliwa w świetle zapisów obowiązującego studium realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 2 dotyczy przeznaczenia działek 153/12, 153/14, 153/17 pod teren budowlany, ponieważ zamiarem autorów uwagi jest budowa na niniejszych działkach budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na jej sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz. Przedmiotowe działki zostały zaliczone w ww. obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do obszarów chronionych przed zabudową z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrody oraz ochronę krajobrazu kulturowego, obejmujących tereny zwartych kompleksów gruntów rolnych, szczególnie chronionych przed zainwestowaniem, w których występują **zakazy** i **ograniczenia dla nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejących obiektów** . Dlatego też w projekcie planu z uwagi na istniejące zrealizowane na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę budynki, omawiany obszar włączono do terenów rolnych oznaczonych symbolem 2.R. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenach 2.R w granicach istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących obiektów oraz realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 200 m^3 , realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Nie jest natomiast możliwa w świetle zapisów obowiązującego studium realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 4 dotyczy przeznaczenia działek 169, 172/2, 171/1, 172/1 pod budownictwo mieszkaniowe oraz działalność gospodarczą.

Uwaga jest w części bezprzedmiotowa ponieważ działki169, 172/2, 172/1 położone są poza obszarem objętym drugim wyłożeniem.

Uwagi w części dotyczącej działki 171/1 nie uwzględniono. Działka o nr ewid. 171/1 zlokalizowana jest we wpisanym do rejestru zabytków WKZ zespole zabudowy (Ks. „A”- 154, dec. 154/84 z dnia 03.09.1984r) i zgodnie z obowiązującymi przepisami podlega ochronie konserwatorskiej. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie WKZ i zgodnie z warunkami uzgodnienia oraz wnioskami WKZ przekazanymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu nie jest możliwa w obszarze wpisanym do rejestru zabytków realizacja nowych budynków za wyjątkiem odbudowy konserwatorskiej budynków wpisanych do rejestru zabytków, rozbudowy i nadbudowy istniejących nie wpisanych do rejestru zabytków WKZ budynków mieszkalnych oraz budynków realizowanych poza ustaloną na rysunku projektu planu nieprzekraczalną linią zabudowy. Ponadto działka o nr 171/1 posiada powierzchnię zaledwie 250 m^2 co w świetle obowiązujących przepisów prawa w tym odległości od granic działki oraz obowiązku zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych nie pozwala na zlokalizowanie na nie obiektu przeznaczonego dla wymienionej w treści uwagi „działalności gospodarczej”.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Starym Sączu