

UCHWAŁA NR LXI/670/2018
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 6 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 53”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz Uchwały Nr XVI/173/2015 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 października 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 53”, Rada Miasta Nowego Sącza na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 53”, po uprzednim:

- 1) stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/385/2008 z dnia 9 września 2008 r., zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 r., oraz zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XLIV/431/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 września 2017 r.
- 2) rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.
- 3) rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 53” obejmuje obszar osiedla Biegonice o powierzchni około 118 ha, położony w południowo - zachodniej części miasta Nowego Sącza, ograniczony od północy granicami działek, od południa granicą administracyjną miasta, od wschodu ul. Węgierską, od zachodu terenem linii kolejowej Chabówka - Nowy Sącz - Muszyna zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 53” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) Załącznik Nr 1 - część graficzna przedstawiona na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Plan nie zawiera wszystkich ustaleń w zakresie ustalonym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) z uwagi na brak występowania:

- 1) przestrzeni publicznych;
- 2) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 53”;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami wykonawczymi do niej;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany parteru budynku od linii rozgraniczającej (nie dotyczy wsporników i wykuszy wystających przed lico budynku nie więcej niż 1,20 m);
- 6) **całkowitej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wymiar liczony od średniej wysokości poziomu istniejącego terenu przyległego do ścian budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub attyki w przypadku dachów płaskich;
- 7) **całkowitej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków liczoną po obrysie zewnętrznym budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji dla określenia intensywności zabudowy;
- 8) **teren inwestycji** - należy przez to rozumieć teren obejmujący jedną lub kilka działek, na którym zgodnie z przeznaczeniem w planie realizowany jest pełny zakres planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 9) **formach jednorodnych architektonicznie** - należy przez to rozumieć budynki o zbliżonych kubaturach, kształtach dachów (spadki), podziałach i wykończeniu elewacji;
- 10) **usługach nie kolidujących z funkcją mieszkaniową** - należy przez to rozumieć usługi których funkcjonowanie nie narusza standardów jakości środowiska na działkach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. Zasady zabezpieczenia wysokich standardów jakości środowiska

1. Na obszarze objętym planem przy zagospodarowaniu terenu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, uwzględnione w ustaleniach planu wynikające z:
 - 1) położenia całego terenu w obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód odziemnych nr 437 Dolina Rzeki Dunajec Nowy Sącz (GZWP 437), części terenu w granicach zbiornika GZWP 437;
 - 2) położenia części terenu w obszarze osuwisk wyznaczonych w oparciu o mapę osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla gminy Nowy Sącz opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny - Oddział Karpacki Kraków w ramach Systemu Osłony Przeciwoświsowej;
 - 3) położenia części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Poprad dla wody Q 10 % oraz Q 1 %, wyznaczonego na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w 2015 r.;
 - 4) występowania w części obszaru udokumentowanego złoża surowców naturalnych „Winna Góra” - złoża kamieni drogowych i budowlanych.
2. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie objętym planem.

3. W terenach oznaczonych symbolami U/UC(53), 2.U(53), 5.U(53), 1.P/U(53) - 2.P/U(53) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji tych przedsięwzięć.
4. Zakazy wymienione w ust. 2 i 3 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
5. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz składowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.
6. Obowiązek dostosowania zagospodarowania terenów w strefach ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza do wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
7. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN(53) - 23.MN(53) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 1.MN/U(53) - 9.MN/U(53) - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, dla terenu o symbolu 3.U(53) jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
8. Obowiązek stosowania najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy realizacji inwestycji usługowej i produkcyjnej.
9. Obowiązek stabilizacji zieleni o rozbudowanym systemie korzeniowym terenów wskazanych jako osuwiska.
10. Obowiązek ochrony obudowy biologicznej cieków naturalnych.
11. Obowiązek zapewnienia ciągłości i swobody przepływu istniejących cieków naturalnych.
12. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z drożnością oraz ciągłością cieków naturalnych, w tym w terenach dróg.
13. Zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków.

§ 5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego

1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie utrzymuje się dotychczasowe istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu.
2. Przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu i przepisów odrębnych.
3. Obowiązek zachowania odległości obiektów budowlanych od terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się przekształcenia nieruchomości dla umożliwienia zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi oraz dla zabezpieczenia dojazdu do wydzielanych działek na zasadach:
 - 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie dotyczą:
 - a) działek powstałych w wyniku wydzielania dróg publicznych,
 - b) działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) przy wydzielaniu działek dopuszcza się zmniejszenie wielkości jednej działki w przypadku, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni określonej w planie brakuje nie więcej niż 10 % powierzchni;
 - 4) dopuszcza się włączenie do wydzielonej działki w terenach inwestycyjnych części terenów zieleni nieurządzonej bezpośrednio sąsiadujących z terenami przeznaczonymi do zainwestowania w przypadku, gdy do osiągnięcia określonej w planie minimalnej powierzchni wydzielanej działki brakuje nie więcej niż

30 % powierzchni;

5) dopuszcza się podział działek na powiększenie powierzchni nieruchomości.

5. Na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego.
6. Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu a ich wskaźniki są większe od dopuszczonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości ich zwiększania. Zwiększenie powierzchni zabudowy w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku oraz dostosowania budynku do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania budynku oraz przepisów sanitarnych.
7. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu a ich wskaźniki są mniejsze od dopuszczonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku oraz dostosowania budynku do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania budynku oraz przepisów sanitarnych.
8. Obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi głównych przeciwległych połaci dachowych przy realizacji dachów stromych.
9. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci dachowych względem kalenicy.
10. Obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, chyba, że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
11. Przy zmianie polegającej na zwiększeniu nachylenia kątów dachów w istniejących budynkach dopuszcza się przekroczenie ustalonej planem wysokości, nie więcej niż o 1 m.
12. Przy realizacji budynków dopuszcza się realizację poziomu parteru budynku na wysokości nie większej niż 1,2 m w stosunku do poziomu terenu przyległego do ścian budynku.
13. Przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. 8, 9, 10 dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu.
14. Przy rozbudowie budynków nie spełniających wymagań dotyczących wysokości określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów, dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku rozbudowywanego.
15. W przypadku realizacji dachów płaskich dopuszcza się realizację stropodachów z zielenią.
16. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, zieleni oraz stonowanej kolorystyki elewacji budynków z zakazem stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych elementów z tworzyw sztucznych.
17. W terenach usług i produkcji dopuszcza się fragmentaryczne wprowadzenie elementów o kontrastowej kolorystyce dla zaakcentowania ważnych dla budynku elementów kompozycyjnych na powierzchni nie większej niż 10 % powierzchni elewacji budynków usługowych.
18. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem punktów sprzedaży prasy oraz sezonowych obiektów handlowych. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z funkcją terenu w terenach oznaczonych symbolami: 1.P/U(53), 2.P/U(53).

19. W terenach zabudowy mieszkaniowej zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacjach z blachy za wyjątkiem blachy z posypką lub pokrytej tynkiem cienkowarstwowym.
20. Lokalizacja obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na obszarze objętym planem zgodnie z uchwałą Rady Miasta Nowego Sącza w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
21. Zakazy wymienione w ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych nie dotyczą obiektów wymienionych w ustępie 20.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ustala się strefę ochrony archeologicznej „Winna Góra” w granicach określonych na rysunku planu ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w obrębie której roboty ziemne powinny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.
2. Obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, w obrębie, których roboty ziemne powinny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.
3. Obowiązuje ochrona kapliczek oznaczonych na rysunku planu.
4. Obowiązuje ochrona układu zabudowy w zakresie formy architektonicznej tzw. Kolonii Józefińskiej przy ulicy Towarowej oznaczonej na rysunku planu zgodnie z ustaleniami dla terenu.

§ 7. Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Dla scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:
 - 1) stosowanie szczegółowych zasad i warunków przekształceń nieruchomości określonych w § 5 ust. 4;
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 18 m, dla zabudowy bliźniaczej - 12 m (dla jednego segmentu), dla zabudowy szeregowej - 8,0 m (dla jednego segmentu), dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz produkcyjnej - 20 m;
 - 3) ustala się położenie granic działek pod kątem 90° w stosunku do dróg publicznych, z tolerancją do 20°.

§ 8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej przedstawionej orientacyjnie na rysunku planu.
3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z publicznej sieci wodociągowej;
 - 2) w terenach pozbawionych dostępu do publicznej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych dla zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem terenów położonych w strefie sanitarnej od cmentarza.
4. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
 - 1) obowiązek realizacji i rozbudowy sieci kanalizacyjnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
 - 2) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;

- 3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta;
- 4) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków dla zabudowy mieszkaniowej na terenach pozbawionych dostępu do kanalizacji miejskiej;
- 5) obowiązek odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, w tym z dróg i placów do kanalizacji miejskiej, w terenach pozbawionych kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **gospodarki cieplnej** ustala się:
 - 1) gospodarka cieplna winna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w planie zaopatrzenia miasta w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 - 2) dopuszcza się indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
 - 2) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów istniejących i projektowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
 - 2) obowiązuje realizacja nowych sieci energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przebudowa istniejących sieci w wykonaniu kablowym podziemnym;
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w punkcie 2 w uzasadnionych przypadkach;
 - 4) obowiązek uwzględnienia stref technicznych dla linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie **obsługi teletechnicznej** ustala się:
 - 1) obsługa teletechniczna w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) obowiązuje realizacja nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowa istniejących w sieci kablowej podziemnej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
 - 1) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie urządzonych,
 - 2) obowiązek usuwania i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Nowego Sącza;
 - 3) pozostałe zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie **komunikacji** ustala się:
 - 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg wewnętrznych wyznaczonych i nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenów, dla których ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;

- 4) dopuszcza się realizację oraz przebudowę i rozbudowę ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu za wyjątkiem terenów, dla których ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 5) dopuszcza się zmianę szerokości jezdni określonych w ustaleniach dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostępność komunikacyjna dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie poprzez istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu;
- 7) wskaźniki dotyczące miejsc postojowych w terenach inwestycji realizowanych jako naziemne lub podziemne, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu), w przypadku realizacji lokalu użytkowego w budynku - min. 2 miejsca postojowe,
 - b) usług administracji - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - c) usług handlu - min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - min. 4 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla usług gastronomii - min. 20 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usług zdrowia - min. 2 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - g) usług hotelarskich - min. 5 miejsc / 10 łóżek,
 - h) usług oświaty - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - i) inne usługi - min. 2 miejsca / 100 m² pow. użytkowej (bez magazynów),
 - j) produkcji - min. 5 miejsc / 10 zatrudnionych,
 - k) przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: przy realizacji od 4 do 15 stanowisk - min. 1 miejsce, przy realizacji od 16 do 50 stanowisk - min. 2 miejsca, przy realizacji powyżej 50 stanowisk - min. 3 miejsca, przy obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - min. 4 % wszystkich miejsc parkingowych. Miejsca te należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do budynków.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 9. Ustalenia dla terenów przyrodniczych

1. **Teren zieleni urządzonej** oznaczony symbolem **1.ZP(53)** - pow. ok. 12,45 ha.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleni urządzona związana z rekreacją;
- 2) obowiązek ochrony istniejącej zieleni z możliwością uzupełnienia zielenią gatunkami zgodnymi z siedliskiem;
- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów spacerowych o nawierzchni żwirowej, altan o powierzchni rzutu dachu do 50 m², zadaszonych palenisk o powierzchni rzutu dachu do 25 m² i wymienionych w punkcie 4, z uwzględnieniem § 5 ust. 20, 21;
- 4) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie stawów powstałych po eksploatacji surowców naturalnych (oznaczonych na rysunku planu) poprzez realizację obiektów przesklepiających fragmentarycznie staw (mostki drewniane, molo itp.);

- 5) lokalizacja obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią możliwa wyłącznie w sposób trwale związany z podłożem;
- 6) w terenie położonym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. **Tereny zieleni urządzonej** - towarzyszącej obiektom budowlanym oznaczone symbolami: **2.ZP(53)** - pow. ok. 1,80 ha, **3.ZP(53)** - pow. ok. 0,07 ha.
Ustala się:
 - 1) obowiązek ochrony istniejącej zieleni z możliwością uzupełnienia zielenią zgodną z siedliskiem;
 - 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. **Teren wód powierzchniowych z zielenią przyrzeczną** oznaczony symbolem **WS/Z(53)** - pow. ok. 5,70 ha.
Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu - teren wód rzeki Poprad z zielenią przyrzeczną;
 - 2) obowiązek utrzymania i uzupełnienia istniejącej zieleni z preferencją gatunków zgodnych z siedliskiem;
 - 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz ścieżki pieszej i rowerowej o nawierzchni żwirowej;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie prac regulacyjnych rzeki zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w terenie położonym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. **Tereny wód powierzchniowych** oznaczone symbolami: **1.WS(53)** - pow. ok. 0,02 ha, **2.WS(53)** - pow. ok. 0,04 ha, **3.WS(53)** - pow. ok. 0,05 ha.
Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu - teren wód potoku Szczubanowskiego;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie prac regulacyjnych i remontowych koryta potoku zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, odcinkowych przesklepień związanych z komunikacją.
5. **Teren zieleni nieurządzonej** oznaczony symbolem **1.ZN(53)** - pow. ok. 12,07 ha.
Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni, łąki, grunty rolne, zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów spacerowych o nawierzchni żwirowej, altan oraz zadaszonych palenisk o powierzchni rzutu dachu do 25 m² z uwzględnieniem § 5 ust. 20, 21;
 - 3) lokalizacja obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią możliwa wyłącznie w sposób trwale związany z podłożem;
 - 4) w terenie położonym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Teren zieleni nieurządzonej** oznaczony symbolem **2.ZN(53)** - pow. ok. 14,31 ha.
Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni, łąki, grunty rolne, zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - 2) obowiązek ochrony stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu w tym stanowiska „Winna Góra” zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów spacerowych o nawierzchni żwirowej, oraz wymienionych w punkcie 4 z zastrzeżeniem § 5 ust. 20, 21;
 - 4) w rejonie szczytu „Winna Góra” na terenie wyznaczonym graficznie na rysunku planu, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych:
 - a) punkt widokowy w formie ażurowej platformy lub wieży widokowej,
 - b) urządzone miejsce na ognisko z miejscami do siedzenia o powierzchni do 50 m²,
 - c) odtworzenie murów dawnego grodu.
7. **Teren cmentarza oznaczony symbolem ZC (53)** - pow. ok. 0,79 ha.
Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - cmentarz wraz z obiektami towarzyszącymi związanymi z funkcją cmentarza;
 - 2) obowiązek zagospodarowania zielenią na powierzchni nie mniejszej niż 20 % powierzchni cmentarza;
 - 3) obowiązek realizacji zieleni szpalerowej wzdłuż granicy cmentarza.

§ 10. Ustalenia dla terenów mieszkaniowych

1. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony symbolem **1.MN(53)** - pow. ok. 2,12 ha.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kubatura budynków nie może przekraczać: 1500 m³ dla zabudowy wolnostojącej, 800 m³ dla zabudowy bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu budynku),
 - c) w zabudowie szeregowej dopuszcza się realizację w jednym szeregu nie więcej niż 5 segmentów mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 350 m³;
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5;
- 5) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,5 i mniejsza niż 0,05;
- 6) obowiązek zachowania min. 50 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy wolnostojącej - 800 m², dla zabudowy bliźniaczej - 400 m² (dotyczy jednego segmentu), dla zabudowy szeregowej - 300 m² (dotyczy jednego segmentu);
- 8) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.

2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami: **2.MN(53)** - pow. ok. 2,80 ha, **12.MN(53)** - pow. ok. 2,22 ha, **13.MN(53)** - pow. ok. 1,92 ha, **14.MN(53)** - pow. ok. 1,53 ha, **15.MN(53)** - pow. ok. 1,61 ha, **16.MN(53)** - pow. ok. 0,65 ha, **17.MN(53)** - pow. ok. 2,83 ha, **23.MN(53)** - pow. ok. 1,26 ha.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kubatura budynków nie może przekraczać 1500 m³,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 350 m³;
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4;
- 5) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,5 i mniejsza niż 0,05;
- 6) obowiązek zachowania min. 50 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1000 m²;
- 8) w terenach oznaczonych symbolami: 2.MN(53), 12.MN(53), 13.MN(53), 15.MN(53), 17.MN(53), 23.MN(53) obowiązek uwzględnienia zasad dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z § 6 ust. 2;
- 9) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.

3. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony symbolem **18.MN(53)** - pow. ok. 0,65 ha.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kubatura budynków nie może przekraczać 1000 m³,
 - c) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych szczytami do ulicy,
 - d) obowiązek realizacji dachów o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - e) obowiązek stosowania form jednorodnych architektonicznie;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 350 m³;
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4;
- 5) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,5 i mniejsza niż 0,05;
- 6) obowiązek zachowania min. 50 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;

- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 800 m²;
- 8) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.

4. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami: **3.MN(53)** - pow. ok. 0,12 ha, **4.MN(53)** - pow. ok. 0,51 ha, **5.MN(53)** - pow. ok. 0,31 ha, **6.MN(53)** - pow. ok. 1,04 ha, **7.MN(53)** - pow. ok. 0,70 ha, **8.MN(53)** - pow. ok. 0,54 ha, **9.MN(53)** - pow. ok. 0,38 ha, **10.MN(53)** - pow. ok. 0,53 ha, **11.MN(53)** - pow. ok. 2,29 ha, **19.MN(53)** - pow. ok. 0,94 ha, **22.MN(53)** - pow. ok. 0,48 ha.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kubatura budynków nie może przekraczać 1200 m³;
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 3) w terenie oznaczonym symbolem 19.MN(53) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków usługowych z możliwością przebudowy i rozbudowy;
 - 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 350 m³;
 - 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4;
 - 6) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,45 i mniejsza niż 0,05;
 - 7) obowiązek zachowania min. 50 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 800 m²;
 - 9) w terenach oznaczonych symbolami: 11.MN(53) oraz 19.MN(53) obowiązek uwzględnienia zasad dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z § 6 ust. 2;
 - 10) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.
5. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami: **20.MN(53)** - pow. ok. 0,49 ha, **21.MN(53)** - pow. ok. 0,76 ha.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kubatura budynków nie może przekraczać 1000 m³,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 300 m³;
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4;

- 5) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,50 i mniejsza niż 0,05;
- 6) obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 800 m²;
- 8) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.

§ 11. Ustalenia dla terenów mieszkaniowo - usługowych

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczone symbolami: **1.MN/U(53)** - pow. ok. 2,07 ha, **2.MN/U(53)** - pow. ok. 2,33 ha.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej oraz usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową realizowane jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kubatura budynków mieszkalnych nie może być większa niż 1200 m³,
 - c) kubatura budynków mieszkalno - usługowych i usługowych nie może być większa niż: 2000 m³ w terenie oznaczonym symbolem 1.MN/U(53) oraz 3500 m³ w terenie oznaczonym symbolem 2.MN/U(53),
 - d) kąty nachylenia głównych połaci dachowych w terenie oznaczonym symbolem 2.MN/U(53) od 20° do 45°;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 350 m³;
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4;
- 5) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,5 i mniejsza niż 0,05;
- 6) obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 8) w terenie oznaczonym symbolem 2.MN/U(53) obowiązek uwzględnienia zasad dotyczących ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z § 6 ust. 2;
- 9) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.

2. **Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczone symbolami: **3.MN/U(53)** - pow. ok. 0,44 ha, **4.MN/U(53)** - pow. ok. 0,47 ha, **5.MN/U(53)** - pow. ok. 1,26 ha, **6.MN/U(53)** - pow. ok. 0,21 ha.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową realizowane w budynkach wolnostojących, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych;

- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 10 m,
 - b) kubatura budynków mieszkalnych nie może być większa niż: 1200 m³ dla budynku wolnostojącego, 700 m³ dla budynku w zabudowie bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu), 1500 m³ dla budynków mieszkalno - usługowych i usługowych, minimalna kubatura budynków usługowych - 500 m³;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 300 m³;
 - 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5;
 - 5) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,6 i mniejsza niż 0,05;
 - 6) obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m², dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej - 1000 m²;
 - 8) w terenie oznaczonym symbolem 5.MN/U(53) obowiązek uwzględnienia zasad dotyczących ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z § 6 ust. 2;
 - 9) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.
- 3. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczone symbolami: **8.MN/U(53)** - pow. ok. 3,28 ha, **9.MN/U(53)** - pow. ok. 3,04 ha.
- Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową realizowane jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 10 m,
 - b) kubatura budynków mieszkalnych nie może być większa niż: 1400 m³ dla budynku wolnostojącego, 700 m³ dla budynku w zabudowie bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu), 1500 m³ dla budynków mieszkalno - usługowych i usługowych, minimalna kubatura budynków usługowych - 500 m³,
 - 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 350 m³;
 - 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5;
 - 5) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,5 i mniejsza niż 0,05;

- 6) obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu), 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz usługowej;
 - 8) w terenie oznaczonym symbolem 8.MN/U(53) obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia części terenu w strefie sanitarnej od cmentarza, zgodnie z § 4 ust. 6 oraz zasad dotyczących ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z § 6 ust. 2;
 - 9) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.
- 4. Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczony symbolem 7.MN/U(53) - pow. ok. 0,61 ha.
- Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych oraz usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 10 m,
 - b) kubatura budynku mieszkalnego nie może być większa niż 1200 m³;
 - c) minimalna kubatura budynku usługowego nie może być mniejsza niż 500 m³;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 350 m³;
 - 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5;
 - 5) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,5 i mniejsza niż 0,05;
 - 6) obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 800 m²;
 - 8) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.

§ 12. Ustalenia dla terenów usług i produkcji

- 1. Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem 1.U(53) - pow. ok. 0,19 ha, 5.U(53) - pow. ok. 0,34 ha.
- Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - usługi, magazyny;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych - do 30°,
 - c) minimalna kubatura budynku nie może być mniejsza niż 200 m³;
 - 3) zakaz realizacji składów otwartych materiałów sypkich;
 - 4) w terenie oznaczonym symbolem 5.U(53) dopuszcza się realizację budynków w technologii kontenerowej;
 - 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5;

- 6) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,6 i mniejsza niż 0,05;
 - 7) obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1000 m²;
 - 9) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.
- 2. Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **4.U(53)** - pow. ok. 0,39 ha.
- Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - usługi;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych - do 30°,
 - c) minimalna kubatura budynku nie może być mniejsza niż 500 m³;
 - 3) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5;
 - 4) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,5 i mniejsza niż 0,05;
 - 5) obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 800 m²;
 - 7) obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia części terenu w strefie sanitarnej od cmentarza, zgodnie z § 4 ust. 6 oraz zasad dotyczących ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z § 6 ust. 2;
 - 8) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.
- 3. Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **2.U(53)** - pow. ok. 2,68 ha.
- Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - usługi;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) obowiązek sytuowania elewacji budynków realizowanych w pierwszej linii zabudowy (w odległości do 25 m od linii rozgraniczającej drogi) równoległe do ulicy Węgierskiej,
 - b) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych - do 30°,
 - d) kubatura budynku nie może być mniejsza niż 1000 m³,
 - e) obowiązek rozczłonkowania bryły budynków usługowych od strony ulicy Węgierskiej lub wprowadzenia podziałów elewacyjnych o długości nie większej niż 20 m, urozmaicających bryłę budynku przy długości budynku większej niż 30 m,
 - f) obowiązek przeszklenia szkłem nielustrzanym elewacji budynków usługowych od ulicy Węgierskiej, na powierzchni nie mniejszej niż 20 % powierzchni elewacji;
 - 3) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,6;
 - 4) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,6 oraz mniejsza niż 0,05;
 - 5) obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2000 m²;
 - 7) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.
4. **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **3.U(53)** - pow. ok. 0,73 ha.
- Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - usługi oświaty z funkcją towarzyszącą;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku na zasadach:
 - a) całkowita wysokość części rozbudowywanej budynku nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych w nawiązaniu do dachu istniejącego budynku, nie więcej niż 45°,
 - c) obowiązek stosowania form jednorodnych architektonicznie;
 - 3) nadbudowa budynku możliwa wyłącznie w zakresie zmiany formy dachu;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z rekreacją i sportem;
 - 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5;
 - 6) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,6;
 - 7) obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
 - 8) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.
5. **Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** oznaczony symbolem **U/UC(53)** - pow. ok. 5,79 ha.
- Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) obowiązek sytuowania elewacji budynków realizowanych w pierwszej linii zabudowy (w odległości do 25 m od linii rozgraniczającej drogi) równoległe do ulicy Węgierskiej,
 - b) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych - do 30°,
 - d) minimalna kubatura budynku nie może być mniejsza niż 2000 m³, za wyjątkiem budynków związanych z obsługą obiektów handlowych (np. portiernia, budynek związany z obsługą samochodów, itp.),
 - e) obowiązek rozczłonkowania bryły budynków usługowych od strony ulicy Węgierskiej lub wprowadzenia podziałów elewacyjnych o długości nie większej niż 20 m, urozmaicających bryłę budynku przy długości budynku większej niż 30 m,
 - f) obowiązek przeszklenia szkłem nielustrzanym elewacji budynków usługowych od ulicy Węgierskiej, na powierzchni nie mniejszej niż 20 % powierzchni elewacji;
 - 3) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,7;
 - 4) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 1,0 oraz mniejsza niż 0,01;
 - 5) obowiązek zachowania min. 15 % powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 3000 m²;
 - 7) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną wielopiętrową zimozieloną pasa terenu graniczącego z terenami o funkcji mieszkaniowej, szerokość pasa min. 5 m;
 - 8) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.
- 6. Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej** oznaczone symbolami: **1.P/U(53)** - pow. ok. 8,73 ha, **2.P/U(53)** - pow. ok. 3,19 ha.
- Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - produkcja, magazyny, usługi;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 12 m, za wyjątkiem urządzeń technologicznych, dla których dopuszcza się wysokość do 15 m,
 - b) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku do 15 m na powierzchni nie większej niż 25 % powierzchni zabudowy budynku,
 - c) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 1000 m³ (nie dotyczy obiektów towarzyszących zabudowie produkcyjnej lub usługowej takich jak portiernia itp.),
 - d) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
 - 3) zakaz realizacji składów otwartych materiałów sypkich;
 - 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,7;
 - 5) intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być większa niż 0,8 oraz mniejsza niż 0,05;
 - 6) obowiązek zachowania powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej min. 10 % w terenie o symbolu 1.P/U(53) oraz 20 % w terenie o symbolu 2.P/U(53);
 - 7) w terenie oznaczonym symbolem 2.P/U(53) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną zimozieloną pasa terenu graniczącego z terenem o funkcji mieszkaniowej, szerokość pasa min. 5 m;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 3000 m²;
 - 9) obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 7.

§ 13. Ustalenia dla terenów komunikacji

- 1. Tereny drogi publicznej klasy głównej**, oznaczone symbolami: **1.KDG(53)** - pow. ok. 0,25 ha, **2.KDG(53)** - pow. ok. 0,007 ha, **3.KDG(53)** - pow. ok. 0,31 ha.
- Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z potrzebami obsługi i zarządzania drogą;
 - 4) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie na środowisko takich jak ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna.

2. **Teren drogi publicznej klasy głównej** oznaczony symbolem **4.KDG(53)** - pow. ok. 1,84 ha.
Ustala się
 - 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej zawierająca elementy:
 - a) jezdnia o szerokości 7 m,
 - b) chodniki,
 - c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m;
 - 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie na środowisko takich jak ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna.
3. **Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczone symbolami: **1.KDD(53)** - pow. ok. 0,91 ha, **2.KDD(53)** - pow. ok. 0,57 ha, **3.KDD(53)** - pow. ok. 0,29 ha, **4.KDD(53)** - pow. ok. 0,11 ha, **5.KDD(53)** - pow. ok. 1,04 ha, **6.KDD(53)** - pow. ok. 0,19 ha, **7.KDD(53)** - pow. ok. 0,19 ha, **8.KDD(53)** - pow. ok. 0,62 ha, **9.KDD(53)** - pow. ok. 0,20 ha, **10.KDD(53)** - pow. ok. 0,11 ha, **11.KDD(53)** - pow. ok. 0,22 ha.
Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej zawierająca elementy:
 - a) jezdnia o szerokości 5 m,
 - b) chodniki,
 - c) urządzenia związane z realizacją drogi oraz potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
 - 3) dla dróg oznaczonych symbolami 1.KDD(53) oraz 3.KDD(53) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem, zapewnieniem drożności oraz konserwacją cieku wodnego w tym przesklepienie cieku;
 - 4) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
 - 5) dla dróg oznaczonych symbolami: 8.KDD(53), 11.KDD(53) obowiązek realizacji placu do zawracania na zakończeniu ulicy.
4. **Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone symbolami: **1.KDW(53)** - pow. ok. 0,05 ha, **2.KDW(53)** - pow. ok. 0,07 ha, **3.KDW(53)** - pow. ok. 0,03 ha, **4.KDW(53)** - pow. ok. 0,10 ha, **5.KDW(53)** - pow. ok. 0,60 ha.
Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna zawierająca elementy:
 - a) jezdnia o szerokości min. 5 m,
 - b) chodnik;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m;
 - 3) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo - jezdni o szerokości pasa ruchu min. 5 m;
 - 4) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
 - 5) obowiązek realizacji placu do zawracania na zakończeniu drogi oznaczonej symbolem 4.KDW(53).

§ 14. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związanej ze zmianą przeznaczenia terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945):

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN(53) - 23.MN(53), 1.MN/U(53) - 9.MN/U(53) - w wysokości 5 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1.U(53) - 5.U(53), U/UC(53) oraz 1.P/U(53) - 2.P/U(53) - w wysokości 30 %;
- 3) dla pozostałych terenów w wysokości 1 %.

ROZDZIAŁ 4
PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Nowego Sącza.

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

Przewodniczący Rady Miasta
(-) *Janusz Kwiatkowski*

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 53”
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach
od 27.04.2018 r. do 07.06.2018 r. - I wyłożenie,
od 20.08.2018 r. do 25.09.2018 r. - II wyłożenie.**

Do projektu planu wykładanego do wglądu publicznego w wyznaczonych terminach wpłynęło 9 pism zawierających łącznie 11 uwag, po terminie wpłynęła dodatkowo jedna uwaga.

Załącznik zawiera nieuwzględnione i częściowo nieuwzględnione uwagi złożone do projektu zmiany planu.

Podane w nawiasach pozycje odpowiadają pozycjom w tabelarycznych wykazach uwag wniesionych do wyłożonych do publicznego wglądu projektów planów, które są załączone do dokumentacji prac planistycznych.

1. Uwaga dotycząca:

- przesunięcia strefy ochrony archeologicznej Winnej Góry do poziomicy 340 m. n p m. w granicach działek nr 416, 417, 418 i włączenie powstałego w ten sposób obszaru do zabudowy mieszkaniowej lub maksymalne poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej na działce nr 418,
- wydzielenia terenu budowlanego pod dom mieszkalny jednorodzinny na działce nr 416 (I wył. Poz. 1)
- **uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uwagi w zakresie przesunięcia strefy ochrony archeologicznej Winnej Góry do poziomicy 340 m n.p.m. nie można uwzględnić ze względu na konieczność zachowania zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza.

Uwagę uwzględniono częściowo poprzez przeznaczenie części działki nr 416 na teren zabudowy mieszkaniowej, umożliwiając realizację budynku mieszkalnego.

Na działce nr 418 nie poszerzono terenu do zabudowy mieszkaniowej, ponieważ zgodnie z ustaleniami projektu planu wyłożonymi do publicznego wglądu istnieje możliwość realizacji budynku na części działki.

2. Uwaga dotycząca:

- 1) zmiany zapisu w rozdziale 2 § 4 ust. 5 na zapis o brzmieniu: w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz składowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów poza terenem oznaczonym symbolem 5.U(53) (I wył. poz. 2 pkt 1)
- **uwaga nieuwzględniona.**

W związku z usytuowaniem działki nr 6 i 7 obr. 111 w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej dopuszczenie składowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów nie jest możliwe z uwagi na konflikty funkcjonalne. Lokalizacja składowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów w sąsiedztwie terenów przeznaczonych na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w którym znajdują się budynki mieszkalne spowoduje pogorszenie warunków życia mieszkańców. W związku z tym uwagi nie można uwzględnić.

3. Uwaga dotycząca wprowadzenia ustaleń dopuszczających realizację obiektów produkcyjno - magazynowych na działce nr 1002 obr. 113 w terenie oznaczonym symbolem 2.U(53) (I wył. Poz. 3) - **uwaga nieuwzględniona.**
Teren działki położony w terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem 2.U(53) usytuowany jest bezpośrednio przy ulicy Węgierskiej na przedpolu Winnej Góry, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto teren sąsiaduje z zabudową mieszkaniowo - usługową, w związku z czym wprowadzenie funkcji produkcyjnej może spowodować pogorszenie warunków życia mieszkańców oraz doprowadzić do zakłócenia ładu przestrzennego. W związku z tym uwagi nie można uwzględnić.
4. Uwaga dotycząca:
1) dopuszczenia realizacji obiektów usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową w terenie zabudowy mieszkaniowej oznaczonym symbolem 1.MN(53) na działkach nr 1054/5, 1054/6 obr. 113 (I wył. Poz. 4 pkt 1) - **uwaga częściowo nieuwzględniona.**
Uwagę uwzględniono na części terenu położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią.
5. Uwaga dotycząca przesunięcia strefy ochrony archeologicznej poza granicę działki nr 432 obr. 113 i przeznaczenie w/w działki na teren zabudowy mieszkaniowej zamiast proponowanego w projekcie planu przeznaczenia na teren zieleni nieurządzonej (I wył. Poz. 5) - **uwaga nieuwzględniona.**
Uwagi dotyczącej przesunięcia strefy ochrony archeologicznej Winnej Góry poza granicę w/w działki nie można uwzględnić ze względu na konieczność zachowania zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza. W związku z powyższym przedmiotowa działka nie może być działką inwestycyjną.
6. Uwaga dotycząca możliwości realizacji zabudowy usługowej na działkach nr 435/1, 435/2 obr. 113 ewentualnie przeznaczenia tego terenu na teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej w miejsce przeznaczenia w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej (2.MN(53) (I wył. poz. 6) - **uwaga nieuwzględniona.**
Działki położone są w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie zabudowy usługowej spowodowałoby konflikt funkcjonalny oraz pogorszenie warunków życia mieszkańców sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej. Niemniej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istnieje możliwość realizacji lokalu usługowego na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.
7. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu obejmującego działki nr 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 435/5 obr. 113 (II wył. Poz. 3) na teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej lub zabudowy mieszkaniowej na zasadach:
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz dopuszczenie usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową realizowanych jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych;

- 2) realizacja budynków mieszkalnych i usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych na zasadach:
 - a) całkowita wysokość do 12 lub 15 m,
 - b) kubatura budynków mieszkalnych nie większa niż 1600 m³ dla budynku wolnostojącego, 700 m³ dla budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej (dotyczy jednego segmentu), 1600 m³ dla budynków mieszkalno - usługowych i usługowych, minimalna kubatura budynków usługowych - 500 m³,
 - c) kąty nachylenia dachów od 20° do 45°;
- 3) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 7 m,
 - b) łączna kubatura budynków nie może przekraczać 400 m³;
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków nie może być większy niż 0,5;
- 5) intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,6 lub 0,55 i nie mniejsza niż 0,05;
- 6) obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - **uwaga nieuwzględniona**.

Działki położone są w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej formie, charakterze i intensywności zabudowy. Na przedmiotowym obszarze zlokalizowane są budynki wolnostojące o wysokości nie przekraczającej 9 m i kubaturze budynków mieszkalnych zbliżonej do 1500 m³.

Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej i szeregowej doprowadziłoby do zagęszczenia zabudowy w terenie o niskiej intensywności, powodując naruszenie ładu przestrzennego.

Dopuszczenie zabudowy usługowej w tym terenie spowodowałoby konflikty funkcjonalne oraz pogorszenie warunków życia mieszkańców sąsiednich terenów. Niemniej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istnieje możliwość realizacji lokalu usługowego na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

Jednocześnie wskaźniki zagospodarowania terenu zostały przyjęte w projekcie planu w nawiązaniu do wykształconych wskaźników w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze objętym ustaleniami planu. Wskaźniki te umożliwiają realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi o parametrach ustalonych w projekcie planu.

W związku z wykształconą w tym terenie zabudową mieszkaniową w formie wolnostojącej o wskaźnikach ustalonych w projekcie planu zarówno dla przedmiotowego terenu jak i dla terenów sąsiednich nie jest wskazane zmniejszanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek i przez to zagęszczanie zabudowy.

Przewodniczący Rady Miasta
(-) Janusz Kwiatkowski

Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR LXI/670/2018
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 6 listopada 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na obszarze objętym ustaleniami planu związane są z modernizacją i realizacją dróg publicznych. Powyższe zadania finansowane będą z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Miasta
(-) *Janusz Kwiatkowski*