

Uchwała Nr LVI/532/2013
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 29 października 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 51”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XV/144/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 września 2011 r., w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 51”, po 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 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r., oraz zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 r., Rada Miasta Nowego Sącza na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 51”.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 51” obejmuje teren położony we wschodniej części osiedla Kochanowskiego oraz w zachodniej części osiedla Chruślice o powierzchni ok. 123 ha, położony pomiędzy ulicami: Barską, Librantowską, Leśną, Chruślicką, potokiem Łubinka oraz granicą administracyjną miasta i oznaczony jest na załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:2000, stanowiącym integralną część uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 51” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz części graficznej przedstawionej na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, zaś rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Plan nie zawiera wszystkich ustaleń w zakresie określonym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) z uwagi na brak występowania:

- 1) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów takich jak tereny górnicze;
- 2) terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) przestrzeni publicznych.

§ 3. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Nowego Sącza, o ile z treści nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania

- przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 51”;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) **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;
 - 5) **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;
 - 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania i warunkach zabudowy;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej;
 - 8) **terenie 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) **odbudowie** - należy przez to rozumieć odtworzenie budynku w tych samych gabarytach po jego likwidacji;
 - 10) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wymiar liczony od średniej wysokości poziomu terenu istniejącego przyległego do ścian budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;
 - 11) **całkowitej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętego przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonej przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków bez schodów zewnętrznych oraz nadwieszonych części budynków;
 - 12) **strefie buforowej osuwiska** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar oddziaływania osuwiska czynnego.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. Zasady zabezpieczenia wysokich standardów jakości środowiska

1. Na obszarze objętym planem przy zagospodarowaniu terenu obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z:
 - 1) położenia części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od potoku Łubinka, wyznaczonego na rysunku planu zgodnie ze sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni dolnego Dunajca od ujścia Popradu” w 2005 r.;
 - 2) położenia części obszaru opracowania w zasięgu zasilania głównego zbiornika wód podziemnych poziomu czwartorzędowego GZWP 437, wyznaczonego na rysunku planu wg Dokumentacji hydrologicznej zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na obszarze Kotliny Sądeckiej opracowanej przez Krakowskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne „Pro Geo” w Krakowie w 1997 r.;
 - 3) położenia części obszaru w terenach czynnych osuwisk oraz predysponowanych do osuwania się mas ziemnych wyznaczonych na rysunku planu, w tym w oparciu o karty rejestracyjne osuwisk:
 - osuwisko 1 – karta nr ewidencyjny 12-62, nr roboczy osuwiska 16,
 - osuwisko 2 – karta nr ewidencyjny 12-62, nr roboczy osuwiska 15.

2. Obowiązuje zakaz realizacji wszystkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. W terenie oznaczonym symbolem 1.U(51), dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Na pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Zakazy wymienione w ust. 2 i 3 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji oraz obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej.
5. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 1 - 16. MN(51) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, 1 - 6. U/MN(51) - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, w terenie o symbolu 2.U(51) dla usług oświaty - jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
6. Obowiązek stosowania najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej.
7. Obowiązek zapewnienia ciągłości i swobody przepływu istniejących cieków wodnych.
8. Obowiązek ochrony istniejącej zieleni w obrębie skarp naturalnych i antropogenicznych.
9. Obowiązek stabilizacji zieleni o rozbudowanym systemie korzeniowym terenów wskazanych jako osuwiska, terenów predysponowanych do osuwania się mas ziemnych oraz skarp naturalnych i antropogenicznych.
10. Obowiązek ochrony istniejących kapliczek z otaczającymi je drzewami.
11. Zakaz wprowadzania do środowiska nie oczyszczonych ścieków.
12. Zakaz realizacji budynków w terenach czynnych osuwisk oraz w strefie buforowej od osuwiska.
13. Dopuszcza się realizację urządzeń związanych z zabezpieczeniem przed zalewaniem wodami opadowymi i roztopowymi.

§ 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 budynków obowiązuje uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz przepisów odrębnych.
3. Wskaźniki dotyczące całkowitej powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek, które zostały wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu a ich powierzchnia jest mniejsza od dopuszczonej powierzchni minimalnej dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zwiększania całkowitej powierzchni zabudowy oraz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.
4. Obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi przeciwległych głównych połączeń dachowych.
5. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połączeń dachowych względem kalenicy.
6. Obowiązek stosowania spadków głównych połączeń dachu od 30° do 45°, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
7. Przy rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. 5 i 6 dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu.
8. Na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
9. Przy realizacji budynków dopuszcza się realizację poziomu parteru budynku na wysokości maksymalnie 1,2 m w stosunku do średniego poziomu terenu

- przylegającego do ścian budynku.
10. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.
 11. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki elewacji.
 12. Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych blaszanych, betonowych oraz z tworzyw sztucznych.
 13. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem punktów sprzedaży prasy oraz sezonowych obiektów handlowych.
 14. Zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacjach z blachy falistej i trapezowej. Dopuszcza się budynki o elewacjach z blachy gładkiej pokrytej tynkiem cienkowarstwowym.
 15. Zakaz realizacji budynków inwentarskich. Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących budynków inwentarskich.
 16. Na działkach z istniejącymi budynkami inwentarskimi dopuszcza się przebudowę urządzeń związanych z funkcjonowaniem gospodarstwa.
 17. Zakaz realizacji reklam wolnostojących.
 18. Zakaz realizacji reklam na ogrodzeniach nieruchomości.
 19. Dopuszcza się umieszczenie elementów informacji wizualnej (tablice reklamowe, szyldy, logo) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 20 m² na ścianach budynków usługowych.
 20. Dopuszcza się umieszczenie elementów informacji wizualnej (tablice reklamowe, szyldy, logo) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 2 m² na ścianach budynków mieszkalnych z funkcją usługową.
 21. Zakaz realizacji reklam LED dynamicznych.
 22. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

§ 6. Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przekształcenia nieruchomości w drodze scaleń i podziałów dla umożliwienia zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi oraz dla zapewnienia dojazdu do wydzielanych działek.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
4. Przy podziale działek dopuszcza się zmniejszenie wielkości jednej działki powstałej w wyniku podziału w przypadku, gdy jej powierzchnia jest mniejsza nie więcej niż 10% od powierzchni dopuszczonej planem.
5. Dopuszcza się włączenie do wydzielanej działki w terenach przeznaczonych do zainwestowania części terenów rolnych bezpośrednio sąsiadujących z nią, w przypadku, gdy do osiągnięcia minimalnej powierzchni wydzielanej działki określonej w planie brakuje nie więcej niż 30% powierzchni.
6. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek - 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz 14 m dla zabudowy bliźniaczej.
7. Dopuszcza się podział działek na uzupełnienie powierzchni nieruchomości.
8. Przy wydzielaniu działek ustala się położenie granic działek pod kątem 90° w stosunku do dróg publicznych z tolerancją do 20°.

§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń 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 miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej na terenach pozbawionych dostępu do wodociągu, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.
4. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
 - 1) obowiązek realizacji i rozbudowy sieci kanalizacyjnej w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
 - 2) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;
 - 3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta;
 - 4) na terenach pozbawionych kanalizacji miejskiej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
 - 5) obowiązek odprowadzenia i oczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów placów i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych 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;
 - 2) dopuszcza się indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło;
 - 3) obowiązuje zakaz stosowania paliw stałych wysokoemisyjnych.
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) obowiązek kablowania sieci elektroenergetycznych kablami podziemnymi;
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w punkcie 2 w uzasadnionych przypadkach związanych np. z konfiguracją terenu;
 - 4) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych 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 przebudowy istniejących w sieci kablowej podziemnej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
 - 1) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie urządzonych;
 - 2) usuwanie i unieszkodliwianie 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 liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami

- rozgraniczającymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację i przebudowę istniejących ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i punktów widokowych nie wyznaczonych na rysunku planu za wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 5) dostępność komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zainwestowanie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne wyznaczone na rysunku planu oraz drogi wewnętrzne wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 6) wskaźniki dotyczące miejsc postojowych realizowanych w granicach terenu inwestycji dla usług:
 - a) handlu - min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) gastronomii - min. 30 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) administracji - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - d) zdrowia - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - e) innych usług - min. 2 miejsca / 100m² powierzchni użytkowej.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 8. Ustalenia dla terenów przyrodniczych

1. Tereny lasów oznaczone symbolami:

1.ZL(51) – pow. ok. 2,08 ha, **2.ZL(51)** – pow. ok. 5,19 ha, **3.ZL(51)** – pow. ok. 0,86 ha, **4.ZL(51)** – pow. ok. 2,78 ha, **5.ZL(51)** – pow. ok. 0,24 ha, **6.ZL(51)** – pow. ok. 1,82 ha, **7.ZL(51)** – pow. ok. 2,81 ha, **8.ZL(51)** – pow. ok. 0,62 ha, **9.ZL(51)** – pow. ok. 0,21 ha.

Ustala się:

- 1) Obowiązek ochrony i pielęgnacji istniejącego zadrzewienia;
- 2) Obowiązek zachowania istniejących cieków w stanie naturalnym oraz stanowisk roślin chronionych;
- 3) Dopuszcza się realizację tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m².

2. Tereny do zalesień oznaczone symbolami:

1.ZLd(51) – pow. ok. 0,10 ha, **2.ZLd(51)** – pow. ok. 0,08 ha, **3.ZLd(51)** – pow. ok. 3,70 ha, **4.ZLd(51)** – pow. ok. 0,66 ha, **5.ZLd(51)** – pow. ok. 1,37 ha, **6.ZLd(51)** – pow. ok. 0,67 ha, **7.ZLd(51)** – pow. ok. 0,54 ha, **8.ZLd(51)** – pow. ok. 2,44 ha, **9.ZLd(51)** – pow. ok. 1,69 ha.

Ustala się:

- 1) Zadrzewienia terenów gatunkami zgodnymi z siedliskiem;
- 2) Obowiązek utrzymania i ochrony istniejącego zadrzewienia;
- 3) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - a) elementów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) urządzeń związanych z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych;
- 4) Dopuszcza się realizację tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m².

3. Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami:

2.ZU(51) – pow. ok. 0,03 ha, **3.ZU(51)** – pow. ok. 0,25 ha, **5.ZU(51)** – pow. ok. 0,23 ha.

Ustala się:

- 1) Obowiązek ochrony istniejącej zieleni;
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury,

- c) urządzeń związanych z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych;
- 3) W terenie oznaczonym symbolem 5.ZU(51) dopuszcza się przebudowę budynków istniejących.

4. Teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1.ZU(51)** – pow. ok. 2,88 ha, **4.ZU(51)** – pow. ok. 0,77 ha.

Ustala się:

- 1) Obowiązek ochrony istniejącej zieleni;
- 2) Dopuszcza się przebudowę oraz odbudowę istniejących budynków;
- 3) Zakaz realizacji nowych budynków;
- 4) Zasady zagospodarowania części terenu oznaczonego symbolem 1.ZU(51) położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

5. Tereny rolne oznaczone symbolami: **2.R(51)** – pow. ok. 3,10 ha, **3.R(51)** – pow. ok. 15,70 ha, **4.R(51)** – pow. ok. 1,23 ha, **6.R(51)** – pow. ok. 1,99 ha.

Ustala się:

- 1) Zakaz realizacji budynków z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) Zakaz rozbudowy i odbudowy istniejących budynków usytuowanych w terenach czynnych osuwisk oraz w strefie buforowej od osuwisk;
- 3) Dopuszcza się przebudowę budynków istniejących w strefie buforowej od osuwisk;
- 4) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę budynków istniejących położonych w terenach o symbolach 2.R(51), 3.R(51) poza strefą buforową od terenów czynnych osuwisk na zasadach:
 - a) kubatura budynku po rozbudowie nie może przekraczać 1000 m³,
 - b) wysokość budynków nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego,
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachów zgodnie z ustaleniami § 5. ust. 6 i 7;
- 5) Dopuszcza się realizację nowych budynków w przypadku likwidacji istniejących w terenie o symbolu 3.R(51) położonych w terenie osuwiska czynnego lub w strefie buforowej od osuwiska. Realizacja budynku możliwa w terenie poza strefą buforową od terenów osuwiskowych w odległości nie większej niż 60 m od granicy osuwiska na zasadach:
 - a) wysokość budynku nie może przekraczać 9 m,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów zgodnie z ustaleniami § 5. ust. 6,
 - c) kubatura budynku nie może przekraczać 800 m³;
- 6) Przy rozbudowie oraz realizacji budynków obowiązek uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia odpowiednio jak do złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych wynikających z położenia w terenach predysponowanych do osuwania się mas ziemnych.

6. Tereny rolne oznaczone symbolami:

1.R(51) – pow. ok. 0,24 ha, **5.R(51)** – pow. ok. 3,25 ha, **9.R(51)** – pow. ok. 0,19 ha, **10.R(51)** – pow. ok. 0,61 ha.

Ustala się:

- 1) Zakaz realizacji budynków;
- 2) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych, punktów widokowych, urządzonych zadaszonych miejsc na ognisko o powierzchni do 25 m².

7. Tereny rolne oznaczone symbolami: **7.R(51)** – pow. ok. 2,24 ha, **8.R(51)** – pow. ok. 1,78 ha.

Ustala się:

- 1) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych na zasadach:
 - a) kubatura budynku po rozbudowie nie może przekraczać 800 m³,
 - b) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m oraz wysokości budynku rozbudowywanego,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachów zgodnie z ustaleniami § 5. ust. 6 i 7;
- 2) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) Zakaz realizacji nowych budynków;
- 4) Dopuszcza się realizację urządzeń związanych z rekreacją takich jak altany o powierzchni zabudowy do 25 m², zadaszone paleniska, ciągi spacerowe;
- 5) Obowiązek zachowania min. 50% powierzchni działki, jako biologicznie czynnej;
- 6) Przy rozbudowie budynków obowiązek uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia budynków odpowiednio jak do złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych wynikających z położenia w terenach predysponowanych do osuwania się mas ziemnych.

8. Tereny zieleni przyrzecznej potoku Łubinka oznaczone symbolami: **1.Z(51)** – pow. ok. 2,02 ha, **2.Z(51)** – pow. ok. 0,11 ha.

Ustala się:

- 1) Obowiązek ochrony obudowy biologicznej;
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) obiektów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) ciągów pieszych i rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - e) elementów małej architektury;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

9. Tereny wód powierzchniowych z zielenią przyrzeczną oznaczone symbolami: **1.WS/Z(51)** – pow. ok. 1,93 ha, **2.WS/Z(51)** – pow. ok. 0,62 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - potok z zielenią przyrzeczną;
- 2) Dopuszcza się prowadzenie prac regulacyjnych potoku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków gospodarczych w terenie o symbolu 2.WS/Z(51);
- 4) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową,
 - c) ciągów pieszych i elementów małej architektury;
- 5) Na części terenu oznaczonego symbolem 2.WS/Z(51) położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

§ 9. Ustalenia dla terenów mieszkaniowych

- 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej** oznaczone symbolami: **1.MN(51)** – pow. ok. 0,64 ha, **2.MN(51)** – pow. ok. 3,17 ha, **3.MN(51)** – pow. ok. 0,87 ha, **11.MN(51)** – pow. ok. 0,87 ha, **15.MN(51)** – pow. ok. 3,17 ha, **16.MN(51)** – pow. ok. 0,54 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachów zgodnie z ustaleniami § 5. ust. 6 i 7,
 - c) kubatura budynku nie może być większa niż 1300 m³ w terenie o symbolu 15.MN(51), 800 m³ w terenie o symbolu 16.MN(51) oraz 1000 m³ w pozostałych terenach;
- 3) Dopuszcza się realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze łącznej do 200 m³ oraz wysokości do 6 m;
- 4) Na części terenu oznaczonego symbolem 2.MN(51) położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
- 5) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4 i mniejszy niż 0,01;
- 6) Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 7) Obowiązek zachowania min. 40% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej w terenie o symbolu 15.MN(51), w pozostałych terenach min. 50%;
- 8) W terenach oznaczonych symbolami 2.MN(51), 11.MN(51), 16.MN(51) przy realizacji budynków w obszarze oznaczonym, jako predysponowany do osuwania się mas ziemnych, obowiązek uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia budynków odpowiednio jak do złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych;
- 9) W przypadku realizacji lokalu użytkowego obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: **4.MN(51)** – pow. ok. 0,68 ha, **5.MN(51)** pow. ok. 1,15 ha, **6.MN(51)** – pow. ok. 2,48 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków na zasadach:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów zgodnie z ustaleniami § 5. ust. 6 i 7,
 - c) kubatura budynków nie może być większa niż 1000 m³;
- 3) Dopuszcza się realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze łącznej do 200 m³ i wysokości do 6 m;
- 4) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4 i mniejszy niż 0,01;
- 5) Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 450 m² dla zabudowy bliźniaczej w terenach o symbolach 4.MN(51) i 6.MN(51) oraz 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej w terenie o symbolu 5.MN(51);
- 6) Obowiązek zachowania min. 50% powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
- 7) W terenie oznaczonym symbolem 6.MN(51), przy realizacji budynków w obszarze oznaczonym jako predysponowany do osuwania się mas ziemnych, obowiązek

uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia budynków odpowiednio jak do złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych;

- 8) W przypadku realizacji lokalu użytkowego obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: **7.MN(51)** – pow. ok. 4,29 ha, **8.MN(51)** – pow. ok. 0,97 ha, **9.MN(51)** – pow. ok. 7,62 ha, **10.MN(51)** – pow. ok. 2,67 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) Realizacja budynków mieszkalnych oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków na zasadach:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów zgodnie z ustaleniami § 5. ust. 6 i 7,
 - c) kubatura budynków nie może być większa niż 1000 m³;
- 3) Dopuszcza się realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze łącznej do 200 m³, o wysokości do 6 m;
- 4) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,3 oraz mniejszy niż 0,01;
- 5) Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 6) Obowiązek zachowania min. 60% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
- 7) W terenie oznaczonym symbolem 9.MN(51), przy realizacji budynków w obszarze oznaczonym jako predysponowany do osuwania się mas ziemnych, obowiązek uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia budynków odpowiednio jak do złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych;
- 8) W przypadku realizacji lokalu użytkowego obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: **12.MN(51)** – pow. ok. 3,51 ha, **13.MN(51)** – pow. ok. 4,46 ha, **14.MN(51)** – pow. ok. 4,65 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) Realizacja budynków mieszkalnych oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków na zasadach:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów zgodnie z ustaleniami § 5. ust. 6 i 7,
 - c) kubatura budynków nie może być większa niż 1200 m³;
- 3) Dopuszcza się realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze łącznej do 250 m³, o wysokości do 6 m;
- 4) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,3 oraz mniejszy niż 0,01;
- 5) Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 6) Obowiązek zachowania min. 60% powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
- 7) W terenie oznaczonym symbolem 14.MN(51) przy realizacji budynków w obszarze oznaczonym jako predysponowany do osuwania się mas ziemnych obowiązek uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia budynków

- odpowiednio jak do złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych;
- 8) W przypadku realizacji lokalu użytkowego obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji.

§ 10. Ustalenia dla terenów usługowo - mieszkaniowych

- 1. Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej** oznaczone symbolami: **1.U/MN(51)** – pow. ok. 1,28 ha, **2.U/MN(51)** – pow. ok. 2,06 ha, **3.U/MN(51)** – pow. ok. 0,22 ha, **4.U/MN(51)** – pow. ok. 1,02 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową realizowane jako wolnostojące lub wbudowane w budynkach mieszkalnych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) Dopuszcza się realizację oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych oraz usługowych na zasadach:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
 - b) kubatura budynków usługowych nie może być mniejsza niż 800 m³ i większa niż 2000 m³,
 - c) kubatura budynków mieszkalnych nie może być większa niż 1000 m³,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 40°,
 - e) poziom parteru budynku na wysokości min. 0,5 m nad poziomem terenu istniejącego w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) Dopuszcza się realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o kubaturze łącznej do 250 m³, o wysokości do 6 m;
- 4) Zakaz realizacji składów otwartych;
- 5) Na terenach położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
- 6) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4 i mniejszy niż 0,04;
- 7) Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej oraz 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej;
- 8) Obowiązek zachowania min. 40% powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
- 9) Dostępność terenów oznaczonych symbolami 1.U/MN(51) i 3.U/MN(51) z drogi oznaczonej symbolem KDGP(51) poprzez istniejące zjazdy wskazane orientacyjnie na rysunku planu oraz drogę wewnętrzną, dostępność terenu oznaczonego symbolem 4.U/MN(51) z drogi oznaczonej symbolem 3.KDD(51) i dróg wewnętrznych;
- 10) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7. ust. 10 pkt. 6.

- 2. Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej** oznaczone symbolami: **5. U/MN(51)** – pow. ok. 0,75 ha, **6.U/MN(51)** – pow. ok. 1,11 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) Realizacja usług wyłącznie, jako dobudowanych i wbudowanych w budynkach mieszkaniowych;

- 3) Realizacja budynków oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych na zasadach:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) powierzchnia usług nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - c) kubatura budynku nie może przekroczyć 2000 m³,
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych 25° - 45°;
- 4) Dopuszcza się realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o kubaturze łącznej do 200 m³ oraz wysokości do 6 m;
- 5) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4 i mniejszy niż 0,04;
- 6) Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej oraz 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 7) Obowiązek zachowania min. 40% powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7. ust. 10 pkt. 6.

§ 11. Ustalenia dla terenów usługowych

1. Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1.U(51) – pow. ok. 0,53 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi;
- 2) Dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 3) Realizacja budynków oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących na zasadach:
 - a) wysokość budynku nie może przekraczać 12 m,
 - b) obowiązek stosowania dachów o spadkach połaci dachowych do 40°,
 - c) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 800 m³,
 - d) obowiązek zastosowania rozczłonkowania bryły przy budynkach o długości większej od 20 m,
 - e) realizacja magazynów wyłącznie w formie zblokowanej z budynkiem usługowym;
- 4) Zakaz realizacji składów otwartych;
- 5) Obowiązek zachowania min. 20% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
- 6) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5 i mniejszy niż 0,05;
- 7) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7. ust. 10 pkt. 6.

2. Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 2.U(51) – pow. ok. 0,35 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi oświaty;
- 2) W przypadku likwidacji usług oświaty dopuszcza się realizację usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku;
- 4) Rozbudowa budynku może być związana wyłącznie z poprawą warunków

sanitarnych i bezpieczeństwa na zasadach:

- a) wysokość budynku nie może być większa od budynku istniejącego,
- b) spadki głównych połaci dachowych od 12° - 45°;
- 5) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowych;
- 6) Przy rozbudowie budynku obowiązek uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia budynków odpowiednio jak do złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych;
- 7) Obowiązek zachowania min. 40% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7. ust. 10 pkt. 6.

§ 12. Ustalenia dla terenów komunikacji

1. Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDGP(51) – pow. ok. 5,43 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego zawierająca elementy realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) 2 jezdnie o szerokości min. 7 m,
 - b) chodniki,
 - c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 40 m;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
- 4) Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem, zapewnieniem drożności i konserwacją potoku przebiegającego pod drogą;
- 5) Dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie drogi na środowisko, takich jak ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna;
- 6) W terenie położonym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

2. Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami: 1.KDZ(51) – pow. ok. 0,75 ha, 2.KDZ(51) – pow. ok. 0,18 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej zawierająca elementy:
 - a) jezdnie o szerokości 7 m,
 - b) chodniki,
 - c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi o symbolu 2.KDZ(51) – 20 m, dla drogi o symbolu 1.KDZ(51) zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 15 m;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
- 4) W terenie oznaczonym symbolem 2.KDZ(51) obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

3. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 1.KDD(51) – pow. ok. 2,06 ha, 2.KDD(51) – pow. ok. 1,21 ha, 3.KDD(51) – pow. ok. 0,10 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej zawierająca elementy:
 - a) jezdnie o szerokości 5 m,
 - b) chodniki,

- c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi o symbolu 1.KDD(51) oraz 2.KDD(51) zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 12 m, dla drogi o symbolu 3.KDD(51) - 10 m;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
- 4) Obowiązek realizacji placu do zawracania o wymiarach min. 15 x 15 m na zakończeniu drogi o symbolu 1.KDD(51) oraz 3.KDD(51).

4. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 4.KDD(51) – pow. ok. 0,13 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej zawierająca elementy:
 - a) jezdnia o szerokości 5 m,
 - b) chodniki,
 - c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 15 m;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

5. Teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem: KDW(51) – pow. ok. 0,29 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna zawierająca elementy:
 - a) jezdnia o szerokości min. 4,5 m,
 - b) chodniki;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

§ 13. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związaną 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 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami):

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1 – 16.MN(51) i 1 – 6.U/MN(51) w wysokości 5%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1 – 2.U(51) w wysokości 30%;
- 3) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

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

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) Jan Opiło

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Nowego Sącza "Nowy Sącz-51"

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LVI/532/2013
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 29 października 2013 r.

Skala 1:2000



LEGENDA

USTALONA PLANU

TERENY PRZYRODNICZE

- 1-9.ZL(S1) Teren lasów
- 1-9.ZL(S1) Teren do zalesień
- 1-9.ZL(S1) Teren zieleni urządzonej
- 1-10.R(S1) Tereny rolne
- 1-3.WR(S1) Tereny wód powierzchniowych z steleną przyczeczną
- 1-2.ZS1) Tereny zieleni przyczecznnej potoku Łubinka

TERENY MIESZKANIOWE I UŚLUG

- 1-16.MN(S1) Tereny zabudowy mieszkaniowej
- 1-21.U(S1) Tereny zabudowy usługowej
- 1-4.UF(MN(S1)) Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej

TERENY KOMUNIKACJI

- 1-KD(CP(S1)) Teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
- 1-2.KD(S1) Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- 1-4.KD(S1) Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- 1-KD(W(S1)) Teren dróg wewnętrznych

ODMARCZENIA INNE

- Granica opracowania
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania
- Nieprzeznaczalna linia zabudowy
- Lokalizacja złóżów z dróg publicznych
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

ODMARCZENIA INFORMACYJNE

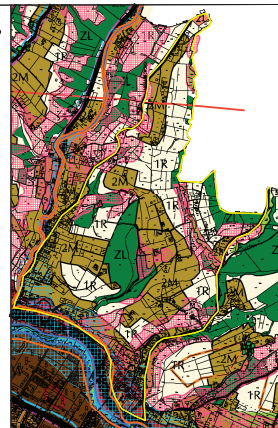
- Odczytanie planu głównego, stolika
- Zasięg terenów owiatów czynnych
- Odczytanie 1: Zasięg terenu owiatu czynnego wg karty rejestracyjnej owiatu Nr ewidencyjny 12-02, Nr roboczy 16
- Odczytanie 2: Zasięg terenu owiatu czynnego wg karty rejestracyjnej owiatu Nr ewidencyjny 12-02, Nr roboczy 15
- Obszary predysponowane do owiatu śniegu mas ziemnych
- Struktura owiatu
- Przekład linijowy celu wodnego
- Linia energetyczna 110 kV ze strefą
- Linia energetyczna 30 kV ze strefą

Gmina Chelmeć

Opracowanie:
Urząd Miasta Nowego Sącza
Wydział Rozwoju Miasta
2013 r.

WYKAZ SIŁ STWORZENIA PRZEWIDUJĄCY I STWORZENIE
ZAKRESU WYKONANIA
ZAKRESU WYKONANIA
ZAKRESU WYKONANIA
ZAKRESU WYKONANIA

- LEGENDA
- Granica opracowania
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania
- Nieprzeznaczalna linia zabudowy
- Lokalizacja złóżów z dróg publicznych
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- Odczytanie planu głównego, stolika
- Zasięg terenów owiatów czynnych
- Odczytanie 1: Zasięg terenu owiatu czynnego wg karty rejestracyjnej owiatu Nr ewidencyjny 12-02, Nr roboczy 16
- Odczytanie 2: Zasięg terenu owiatu czynnego wg karty rejestracyjnej owiatu Nr ewidencyjny 12-02, Nr roboczy 15
- Obszary predysponowane do owiatu śniegu mas ziemnych
- Struktura owiatu
- Przekład linijowy celu wodnego
- Linia energetyczna 110 kV ze strefą
- Linia energetyczna 30 kV ze strefą



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 51”.

Załącznik zawiera uwagi nieuwzględnione i częściowo uwzględnione złożone do projektu planu po wyłożeniu do wglądu publicznego w dniach od 18.03.2013 r. do 26.04.2013 r. - I wyłożenie, po wyłożeniu do wglądu publicznego w dniach od 01.07.2013 r. do 05.08.2013 r. - II wyłożenie.

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 wprowadzenia do projektu planu (I wyłożenie poz. 1,1, 1.2):
 - 1) zapisów umożliwiających przebudowę, rozbudowę i lokalizację nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia wraz z przyłączami w celu zasilenia nowych odbiorców (I wyłożenie poz. 1.1) - **uwaga nie uwzględniona**.
Uwagi nie uwzględniono z uwagi na to, że jest bezzasadna. Ustalenia zawarte w projekcie planu dopuszczają przebudowę, rozbudowę oraz realizację nowych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zapisów gwarantujących utrzymanie stref ochronnych istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami szczególnymi (I wyłożenie poz. 1.2) - **uwaga nie uwzględniona**.
Uwagi nie uwzględniono z uwagi na to, że jest bezzasadna. Ustalenia zawarte w projekcie planu wprowadzają obowiązek utrzymania stref kontrolowanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Uwaga dotycząca poszerzenia terenów budowlanych na działce nr 204/4 obr. 121 (I wyłożenie poz. 2) - **uwaga częściowo uwzględniona**.
Uwagę uwzględniono częściowo przez nieznaczne poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej. Wnioskodawca dostarczył opinię geologiczną, w której wyznaczono zasięg terenu osuwiskowego ze zmniejszoną do 10 m strefą buforową od osuwiska. Wymieniona działka położona jest w znacznej części w terenach oznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza jako tereny rolne, w sąsiedztwie terenów niskiej zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia w/w „studium” dopuszczają poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej kosztem terenów rolnych do 50 m. W związku z powyższym poszerzono tereny zabudowy mieszkaniowej zgodnie z opinią geologiczną oraz z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
3. Uwaga dotycząca poszerzenia terenów zabudowy mieszkaniowej o działki nr 9/18, 9/5 w obr. 2 (I wyłożenie poz. 4) - **uwaga nie uwzględniona**.
Uwagi nie uwzględniono ze względu na to, że działki te zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza

położone są w terenach rolnych z zakazem zabudowy. W związku z powyższym uwagi nie można uwzględnić.

4. Uwaga dotycząca poszerzenia terenów zabudowy mieszkaniowej o działkę nr 9/15 w obr. 2 (I wyłożenie poz. 6) - **uwaga częściowo uwzględniona.**

Działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza oraz posiada dostęp do drogi publicznej.

Ustalenia w/w studium dopuszczają poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej kosztem terenów rolnych graniczących z tymi terenami o nie więcej niż 50 m. Na części przedmiotowej działki spełniającej w/w wymagania wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej.

5. Uwaga dotycząca zmniejszenia minimalnej powierzchni wydzielanej działki do 6a przy podziale działki nr 263/2 obr. 122 (I wyłożenie poz. 7.1) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono ze względu na to, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza nie dopuszcza wydzielania działek o powierzchni 6a dla przedmiotowego terenu.

6. Uwaga dotycząca:

- 1) dopuszczenia zachowania istniejącej konstrukcji dachów budynków istniejących przewidzianych do rozbudowy na w/w działce (I wyłożenie poz. 8.2) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na to, że jest bezzasadna. Ustalenia projektu planu dopuszczają utrzymanie istniejącej geometrii dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy.

- 2) przeznaczenia północnej części działki nr 22/14 obr. 4 na tereny zabudowy mieszkaniowej (I wyłożenie poz. 8.3) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na to, że wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej dla tej części działki jest sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza, zgodnie z którym działka ta położona jest w terenie rolnym z zakazem zabudowy.

- 3) poszerzenia terenów zabudowy mieszkaniowej na działce nr 20 obr. 4 o ok. 30 - 40 m w kierunku południowym (I wyłożenie poz. 8.4) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na to, że wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej dla tej części działki jest sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza, zgodnie z którym działka ta położona jest w terenie rolnym z zakazem zabudowy.

7. Uwaga dotycząca poszerzenia terenu budowlanego na działce nr 20/12 obr. 3 oraz wydłużenia drogi oznaczonej symbolem 1.KDD(51) (I wyłożenie poz. 10) - **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uwaga została uwzględniona w zakresie wydłużenia drogi publicznej. Ze względu na to, że w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza działka ta położona jest w terenie rolnym z zakazem zabudowy, poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowej działce nie jest możliwe.

8. Uwaga dotycząca przyłączenia gospodarstwa do planowanej drogi łączącej ulice Grabową z Norwida poprzez działkę nr 228/2 obr. 121 (I wyłożenie poz. 11) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na to, że nie ma uzasadnienia na wprowadzanie drogi publicznej dla jednego gospodarstwa zarówno ze względów ekonomicznych jak i funkcjonalnych. W projekcie planu wprowadzony jest zapis umożliwiający realizację dróg wewnętrznych wyznaczonych jak i nie wyznaczonych na rysunku planu. W związku z tym droga ta może być zrealizowana wzdłuż działek wskazanych przez wnioskodawcę. Działka ta posiada obecnie dostęp poprzez drogę wewnętrzną.

9. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 181/16 w obr. 121 z terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z garażem dwustanowiskowym wolnostojącym z uwzględnieniem parametrów określonych w decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla przedmiotowej działki (I wyłożenie poz. 13) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono ze względu na to, że działka ta zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza położona jest w terenach rolnych z zakazem zabudowy.

10. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 181/6 w obr. 121 z terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z podpiwniczeniem i garażem z uwzględnieniem parametrów określonych w decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla przedmiotowej działki (I wyłożenie poz. 14, II wyłożenie poz. 5) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono ze względu na to, że działka ta zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza położona jest w terenach rolnych z zakazem zabudowy.

11. Uwaga dotycząca:

- 1) zmiany przeznaczenia działki nr 8/1 w obr. 2 z terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej (I wyłożenie poz. 16.1, II wyłożenie poz. 2.1) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono ze względu na to, że działka ta zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza położona jest w terenach rolnych w odległości większej niż 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej. W terenach tych obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

- 2) zaprojektowania drogi publicznej wzdłuż działki nr 8/2 obr. 2 po działce nr 17/1 umożliwiającej dojazd do działki nr 8/1 w obr. 2 (I wyłożenie poz. 16.2, II wyłożenie poz. 2.2) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na to, że wprowadzanie krótkich odcinków dróg publicznych nie jest uzasadnione zarówno ze względów funkcjonalnych jak i ekonomicznych, odcinki tych dróg mogą funkcjonować, jako drogi wewnętrzne. Projekt planu dopuszcza realizację dróg wewnętrznych wyznaczonych jak i nie wyznaczonych na rysunku planu.

12. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 8/2 w obr. 2 z terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej (I wyłożenie poz. 17, II wyłożenie poz. 4) - **uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono ze względu na to, że działka ta zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza położona jest w terenach rolnych z zakazem zabudowy.

13. Uwaga dotycząca:

- 1) zmiany przeznaczenia działki nr 8/5 w obr. 2 z terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej (I wyłożenie poz. 18.1, II wyłożenie poz. 3.1) - uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono ze względu na to, że działka ta zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza położona jest w terenach rolnych, w odległości większej niż 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej. W terenach tych obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy. Ustalenia projektu planu dopuszczają realizację budynku na tej działce poza terenem osuwiskowym w przypadku likwidacji budynku usytuowanego w terenie osuwiskowym.

- 2) zaprojektowania drogi publicznej wzdłuż działki nr 8/2 obr. 2 po działce nr 17/1 umożliwiającej dojazd do działki nr 8/5 w obr. 2 (I wyłożenie poz. 18.2, II wyłożenie poz. 3.2) - uwaga nie uwzględniona.**

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na to, że wprowadzanie krótkich odcinków dróg publicznych nie jest uzasadnione zarówno ze względów funkcjonalnych jak i ekonomicznych, odcinki tych dróg mogą funkcjonować, jako drogi wewnętrzne. Projekt planu dopuszcza realizację dróg wewnętrznych wyznaczonych jak i nie wyznaczonych na rysunku planu.

14. Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 8/6 obr. 2 na teren zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla w/w działki na powierzchni zgodnie z dołączonym załącznikiem graficznym (I wyłożenie poz. 20) - uwaga częściowo uwzględniona.

Uwagę uwzględniono dla części działki, która położona jest poza strefą buforową od osuwiska oraz dla której obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza dopuszcza zabudowę mieszkaniową.

15. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 6/1, 6/2, 6/3 obr. 2 na teren zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla w/w działek (I wyłożenie poz. 21) - uwaga nie uwzględniona.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie przeznaczenia terenu na teren budowlany z uwagi na to, że ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza nie dopuszczają zabudowy mieszkaniowej dla tego terenu. Z uwagi na toczące się postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla 3 budynków na tym terenie, w projekcie planu wprowadzono zapisy dopuszczające przebudowę budynków istniejących. Budynki mogą być zrealizowane w oparciu o wydaną decyzję o warunkach zabudowy.

16. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia części działki nr 18/10, obr. 4 (zgodnie z dołączonym załącznikiem graficznym) na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących zgodnie z parametrami określonymi we wniosku (I wyłożenie poz. 22) - uwaga nie uwzględniona.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na to, że działka w dużej części położona jest w strefie buforowej osuwiska czynnego wyznaczonego w oparciu o kartę rejestracyjną osuwiska nr ewidencyjny 12-62, nr roboczy osuwiska 15. W strefie tej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) *Jan Opito*

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LVI/532/2013
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 29 października 2013 r.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 51”, związane są z realizacją i przebudową dróg, realizacją sieci wodociągowej oraz realizacją kanalizacji sanitarnej.
2. W zakresie inwestycji drogowych przewiduje się:
 - a) przebudowę i rozbudowę drogi klasy dojazdowej o symbolu 1. KDD(51),
 - b) przebudowę, rozbudowę oraz realizację nowego odcinka drogi klasy dojazdowej o symbolu 2.KDD(51),
 - c) przebudowę i rozbudowę dróg o symbolach 3.KDD(51), 4.KDD(51).
3. W zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej przewiduje się realizację:
 - a) sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej.
4. Powyższe zadania finansowane będą częściowo z budżetu gminy, częściowo ze środków pozabudżetowych uzyskanych z innych źródeł np. fundusze unijne, Sądeckie Wodociągi.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) *Jan Opilo*