

**BURMISTRZ STAREGO SĄCZA**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„GABOŃ”**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU  
(do 2 wyłożenia)**

*zmiany wprowadzone do tekstu planu obowiązującego oznaczono kolorem czerwonym*

**NOWY SĄCZ – sierpień 2023 r.**

**SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO**  
projektu zmiany  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO „GABOŃ”**

**Generalny projektant:**  
mgr inż. arch. **Maria Modzelewska**

**Z-ca generalnego projektanta:**  
mgr inż. arch. **Katarzyna Salabura**

**Zespół projektowy:**  
mgr inż. arch. **Kamila Małecka**;  
mgr inż. arch. **Joanna Paradowska – Prusak**;  
mgr inż. arch. **Agnieszka Kałwa**

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Starym Sączu**  
**z dnia ..... 2023 r.,**

**w sprawie:** zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gaboń”.

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Starym Sączu:

§ 1. uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gaboń”, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gaboń” przyjętego Uchwałą Nr LVIII/620/10 Rady Miejskiej w Starym Sączu dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 255 poz.1687 z dnia 24.05.2010 r.) i zmienionego: uchwałą Nr XLI/613/2017 Rady Miejskiej w Starym Sączu dnia 27 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 19.12.2017 poz.8921.), nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/73/2000 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 11 września 2000 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXVI/328/08 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 28 lipca 2008 roku oraz Uchwałą Nr LI/667/2014 z dnia 29 września 2014 r.
2. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gaboń”, obejmuje tereny położone we wsi Gaboń, w gminie STARY SĄCZ w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych Nr 1 – Nr 14.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gaboń”, składa się z tekstu zmiany planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały, załączników graficznych Nr 1 - Nr 14 (rysunki zmiany planu sporządzone na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 2 000), załącznika graficznego Nr 15 zawierającego legendę do załączników graficznych Nr 1 – Nr 14 oraz załącznika graficznego Nr 16 zawierającego wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz.

3. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:

- 1) Załącznik Nr 17 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 2) Załącznik Nr 18 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik Nr 19 – Dane przestrzenne.

§ 3. Zmienia się tekst ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gaboń”, w sposób następujący:

1. W dziale I Przepisy ogólne, rozdziale I. Ustalenia porządkowe, w § 4 Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ust.1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) wynikające z położenia w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych zgodnie:

- a) ze „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca od ujścia Popradu”, zatwierdzonym przez Dyrektora RZGW w dniu 11 stycznia 2005 roku;
- b) z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego sporządzonymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej dla rzeki Dunajec oraz Potoku Jaworzynka (obszary w zasięgu wezbrań powodziowych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q10% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q1%)”;

2) ust.20 otrzymuje brzmienie:

„20. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpowodziowej”.

2. W dziale II Przepisy szczegółowe, rozdziale I. Ustalenia planu dla terenów przyrodniczych, w § 7 Ustalenia dla terenów użytkowanych rolniczo:

- 1) w ust. 2 liczba 31,26 określająca powierzchnię terenu 2.RZ zostaje zmieniona na „30,64”;
- 2) w ust. 4 liczba 268,09 określająca powierzchnię terenu 1.R zostaje zmieniona na „262,36”;
- 3) w ust. 5 liczba 70,01 określająca powierzchnię terenu 2.R zostaje zmieniona na „65,89”;
- 4) dodaje się ust. 9 o następującym brzmieniu:

„9. Tereny zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolami: 1a.RM – pow. 0,84 ha, 2a.RM – pow. 0,55 ha, 3a.RM – pow. 0,65 ha, 4a.RM – pow. 0,79 ha, 5a.RM – pow. 0,23 ha, 6a.RM – pow. 0,30 ha, 7a.RM – pow. 0,27 ha, 8a.RM – pow. 0,37 ha, 9a.RM – pow. 0,62 ha, 10a.RM – pow. 0,62 ha, 11a.RM – pow. 0,32 ha, 12a.RM – pow. 0,62 ha, 13a.RM – pow. 0,39 ha, 14a.RM – pow. 0,52 ha, 15a.RM – pow. 0,71 ha, 16a.RM – pow. 0,44 ha, 17a.RM – pow. 0,40 ha, 18a.RM – pow. 0,11 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa realizowana na istniejących działkach oraz nowo wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 3 000 m<sup>2</sup>;
- 2) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zachowanie terenów biologicznie czynnych, nie mniejszych niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (liczony dla kondygnacji nadziemnych) do powierzchni działki budowlanej, nie może być mniejszy niż 0,01 i większy niż 0,3;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 16a.RM przy realizacji zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą obowiązuje jej wkomponowanie w naturalne ukształtowanie terenu poprzez zakaz jej realizacji na sztucznie uformowanych skarpach;
- 6) realizacja budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, na następujących zasadach:
  - a) kubatura budynku do 1 300 m<sup>3</sup>. Do ww. kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego, garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla ww. przeznaczenia;
  - b) wysokość budynku w kalenicy do 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
  - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich pełniących funkcję tarasów. Kolorystyka pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwona, ciemnobrązowa, grafitowa, czarna matowa, ciemnozielona lub w kolorze naturalnej

- dachówki (kolor ceglasty), z dopuszczeniem stosowania przeszkleń nad częściami budynku obejmującymi: werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami i ogródkami oraz podjazdami;
- d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych posiadających wspólną kalenicę o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądy dachowych i lukarn) oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć  $\frac{1}{2}$  długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć  $\frac{2}{3}$  długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
  - e) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: balustrady schodów, balkonów i tarasów, drewniane detale wykończenia dachów);
  - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji;
- 7) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, inwentarsko - składowych i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 6 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej, a inwentarsko – składowych 9 metrów. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży lub budynków gospodarczych dobudowanych do budynków mieszkalnych, dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do  $35^{\circ}$  i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwona, ciemnobrązowa, grafitowa, czarna matowa, ciemnozielona lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych posiadających wspólną kalenicę o różnym kącie nachylenia;
- 8) dopuszcza się lokalizację wiat, altan, których wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu (wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzonego po obrysie obiektu) do najwyższej położonego punktu tego obiektu, nie może przekroczyć 4 metrów;
- 9) zachowanie spójności w zakresie kolorystyki połaci dachowych wszystkich obiektów realizowanych na wydzielonej działce budowlanej;
- 10) dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 11) obowiązuje realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej. Do ww. miejsc wlicza się miejsca realizowane w garażu”.

3. W dziale II Przepisy szczegółowe, w rozdziale II. Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych, w § 8 Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

- 1) w ust. 1:
  - a) w symbolu 3.RM, liczba 1,99 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „2,01”;
  - b) w symbolu 10.RM, liczba 0,34 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „0,36”;
  - c) w symbolu 33.RM, liczba 0,08 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „0,10”;
  - d) w symbolu 35.RM, liczba 0,43 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „0,45”;
- 2) w ust. 2:
  - a) w symbolu 15.MN, liczba 2,18 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „2,46”;
  - b) w symbolu 24.MN, liczba 1,79 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „1,88”;

c) w symbolu 32.MN, liczba 0,20 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „0,57”.

d) w symbolu 51.MN, liczba 3,96 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „4,19”.

e) pkt 1 lit. b otrzymuj brzmienie:

„b) zabudowa zagrodowa realizowana na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup> lub na terenie inwestycji, którego powierzchnia nie może być mniejsza niż 1 500 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wykorzystania jej dla funkcji agroturystycznej. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w oznaczonych skośnymi szrafami częściach terenów o symbolach: 6.MN, 15.MN, 24.MN, 32.MN oraz 51.MN”;

3) w ust. 3:

a) w symbolu 1.MN/U, liczba 0,85 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „0,96”;

b) w symbolu 6.MN/U, liczba 0,57 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „0,93”;

c) w symbolu 7.MN/U, liczba 0,96 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „1,48”;

d) w symbolu 11.MN/U, liczba 2,40 określająca powierzchnię terenu, zostaje zmieniona na „2,68”;

e) po pkt 11 dodaje się pkt 12 o następującym brzmieniu:

„12) W części terenów o symbolach 1.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U i 11.MN/U oznaczonych pionowymi szrafami, w wypadku realizacji funkcji usługowej obowiązuje zapewnienie nie mniej niż jednego miejsca postojowego dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową”.

4. W dziale II Przepisy szczegółowe, w rozdziale II. Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych, w § 10 Ustalenia dla terenów usług komercyjnych, skreśla się ust. 1 i ustalenia w nim zawarte.

5. W dziale II Przepisy szczegółowe, w rozdziale II. Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych, w § 12 Ustalenia dla terenów produkcyjnych:

1) skreśla się ust. 1 i ustalenia w nim zawarte;

2) skreśla się ust. 2 i ustalenia w nim zawarte.

6. Nie ulegają zmianie powierzchnie oraz ustalenia tekstowe w obowiązującym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Gaboń”, dla terenów oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami: 2.WS, 1.ZL, LZ, 1.RZ, 6.MN, 50.MN, 5.MN/U, 16.RM, 19.RM, 23.RM, 41.RM, 1.KDI, 2.KDI, 8.KDd, 10.KDd, 12.KDd, 13.KDd, 14.KDd, 2.KDw, 8.KDw, 14.KDw.

§ 4. W granicach terenów objętych niniejszą uchwałą obowiązuje przestrzeganie zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów określonych w Uchwale ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r.

§ 5. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Starego Sącza.

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

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