

**BURMISTRZ STAREGO SĄCZA**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTO STARY SACZ- PLAN NR 5A**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU**

(do wyłożenia do wglądu publicznego)

*Zmiany wprowadzone do tekstu planu obowiązującego wyróżniono czerwoną czcionką*

**NOWY SĄCZ – wrzesień 2023 r.**

**SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO**  
projektu zmiany  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO MIASTO STARY SACZ- PLAN NR 5A**

**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 Miasto Stary Sącz- Plan Nr 5A.

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 Miasto Stary Sącz- Plan Nr 5A, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto Stary Sącz- Plan Nr 5A przyjęty Uchwałą Nr IX/132/2015 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 22 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 09.07.2015 r., poz. 4238), Uchwałą Nr XVI/289/2019 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 2 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 16.12.2019 r., poz. 9508) oraz Uchwałą Nr XXXI/554/2021 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 25 stycznia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 10.02.2021 r., poz. 901), 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 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/328/08 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 28 lipca 2008 r., 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 Miasto Stary Sącz- Plan Nr 5A, obejmuje tereny położone w mieście Stary Sącz, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 7.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto Stary Sącz- Plan Nr 5A, składa się z tekstu zmiany planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały, załączników graficznych Nr 1 - Nr 7 (rysunki zmiany planu sporządzone na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1 000), załącznika graficznego Nr 8 zawierającego legendę do załączników graficznych Nr 1 – Nr 7 oraz załącznika graficznego Nr 9 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz.

3. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:

- 1) Załącznik Nr 10 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 2) Załącznik Nr 11 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu;
- Załącznik Nr 12 – Dane przestrzenne.

§ 3. Zmienia się tekst ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto Stary Sącz- Plan Nr 5A, w sposób następujący:

1. W rozdziale 2. Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem, w § 4. Ustalenia w zakresie środowiska i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Ust. 10 otrzymuje brzmienie;

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

- 1) MN, MNW, oraz terenów 1.MM, 6.MM, 6a.MM, 6b.MM, 7.MM, 9.MM, 10.MM i części terenów 1MN-U, 2MN-U i 11.MM (położonych poza 50 m strefą ochrony sanitarnej od cmentarza) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) 2.MM, 4.MM, 5.MM, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) UPo, UE - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;

2) Ust. 17 otrzymuje brzmienie:

„17. Wyznacza się obszar wymagających scaleń i podziałów nieruchomości (zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), obejmujący teren oznaczony symbolem 1PP-PS-U, dla którego ustala się następujące zasady scalania i podziału:

- 1) Każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez:
  - a) ciąg komunikacyjny o minimalnej szerokości 5 metrów,
  - b) zapewnienie dostępności do działki na zasadzie służebności drogowej;
- 2) Powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla usług,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> dla produkcji przemysłowej lub składowania i magazynowania;
- 3) Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działek określonych w pkt 2 o nie więcej niż 10%;
- 4) Szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla usług, produkcji przemysłowej lub składowania i magazynowania, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, nie może być mniejsza niż 25 metrów;
- 5) Obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczających drogi publicznej, z tolerancją do 25<sup>o</sup> w obie strony;
- 6) W przypadku dokonywania podziałów pod dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie ustala się:
  - a) szerokości frontu nowo wydzielanych działek, przylegających bezpośrednio do drogi publicznej,
  - b) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek”.

3) W ust. 18 po pkt 5 wprowadza się pkt 6 o następującym brzmieniu:

„6) W terenach oznaczonych symbolem 2PP-PS-U, 3PP-PS-U:

- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż:
  - 1000 m<sup>2</sup> dla usług,
  - 2000 m<sup>2</sup> dla produkcji przemysłowej lub składowania i magazynowania,
- b) w przypadku dokonywania podziałów pod dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie ustala się:
  - szerokości frontu nowo wydzielanych działek, przylegających bezpośrednio do drogi publicznej,
  - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek,
- c) szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla usług, produkcji przemysłowej lub składowania i magazynowania, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, nie może być mniejsza niż 25 metrów”.

2. W rozdziale 3. Przepisy szczegółowe, w § 6. Ustalenia planu dla terenów zieleni i wód:

1) Po ust.1 wprowadza się ust.1a o następującym brzmieniu:

„1a. Tereny wód powierzchniowych, śródlądowych oznaczone symbolem: **1WS - pow. 0,01 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
    - a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - b) mostów i kładek dla realizacji dojazdów do działek, ciągów pieszych i szlaków rowerowych;
  - 2) Uzupelnienie obudowy biologicznej cieków stosownie do potrzeb utrzymania jego koryta i brzegów, przez zarządzającego ciekami i właścicieli terenów”.
- 2) W ust. 5 liczba „3,13” określająca powierzchnię terenów 2.ZL zostaje zmieniona na „1,94”;
- 3) W ust. 6:
- a) liczba „1,44” określająca powierzchnię terenów 1a.ZI zostaje zmieniona na „0,61”,
  - b) liczba „3,89” określająca powierzchnię terenów 1c.ZI zostaje zmieniona na „0,86”,
  - c) liczba „2,15” określająca powierzchnię terenów 1e.ZI zostaje zmieniona na „1,84”;
- 4) W ust. 7 liczba „1,57” określająca powierzchnię terenów 2b.ZI zostaje zmieniona na „1,49”
- 5) Po ust. 9 dodaje się ust. 10 i ust. 11 o następującym brzmieniu:
- „10. Tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: 1ZN - pow. 4,07 ha, 2ZN - pow. 0,18 ha, 3ZN - pow. 0,15 ha, 4ZN - pow. 0,08 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:**
- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) W terenie 4ZN przy lokalizacji obiektów, w wyznaczonej na rysunku zmiany planu strefie od terenów kolejowych, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego. Zagospodarowanie i zabudowa terenu nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz zakłócać eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego oraz kolejowych urządzeń łączności.
11. Teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP – pow. 0.18 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) wiat, altan, o wysokości nieprzekraczającej 4 metrów. Stosowanie dachów o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25° – 45° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemnozielony;
  - 2) Przy lokalizacji obiektów, w wyznaczonej na rysunku zmiany planu strefie od terenów kolejowych, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego. Zagospodarowanie i zabudowa terenu nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz zakłócać eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego oraz kolejowych urządzeń łączności;
  - 3) Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60% powierzchni działki budowlanej”.
3. W rozdziale 3. Przepisy szczegółowe, w § 7. Ustalenia planu dla terenów użytkowanych rolniczo:
- 1) W ust. 2 liczba: „43,80”, określająca powierzchnię terenów 1.R zostaje zmieniona na „37,84”;
  - 2) Po ust. 5 dodaje się ust. 6 o następującym brzmieniu:
- „6. Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami: 1RN – pow. 2,14 ha, 2RN – pow. 1,56 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej”.**

4. W rozdziale 3. Przepisy szczegółowe, w § 8. Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych – zabudowa mieszkaniowa i mieszana:

1) W pierwszym zdaniu ust. 1:

- a) liczba „1,03” określająca powierzchnię terenów 4.MN zostaje zmieniona na „0,96”,
- b) liczba „3,16” określająca powierzchnię terenów 8.MN zostaje zmieniona na „2,77”,
- c) liczba „1,33” określająca powierzchnię terenów 12.MN zostaje zmieniona na „1,07”,
- d) liczba „2,64” określająca powierzchnię terenów 13.MN zostaje zmieniona na „2,18”,
- e) liczba „1,29” określająca powierzchnię terenów 21.MN zostaje zmieniona na „1,11”,
- f) skreśla się wyrażenie: „37.MN – pow. 0.72 ha”,
- g) skreśla się wyrażenie: „43.MN – pow. 0.32 ha”

2) Po ust. 1 dodaje się ust. 1a o następującym brzmieniu:

**„1a. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: 1MNW - pow. 4,18 ha, 2MNW – 0,35 ha, 3MNW – 0,08 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) W wypadku realizacji zabudowy na nowo wydzielonych działkach, obowiązuje powierzchnia działki – min. 800 m<sup>2</sup>. W wypadku wydzielania nowych działek w terenach zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej, obowiązuje zachowanie ich minimalnej szerokości - 16 metrów;
- 3) W wypadku, gdy istniejąca szerokość działki wynosi 16,5 m i poniżej, dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości 1,5 m od dłuższej granicy działki;
- 4) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,3;
- 5) Uwzględnienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) W terenie 1MNW obowiązuje ochrona przedstawionego na rysunku planu udokumentowanego stanowiska archeologicznego;
- 7) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
  - a) całkowita wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 metrów,
  - b) całkowita wysokość budynków gospodarczych, garaży nie może przekroczyć 5 metrów,
  - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garaży jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
  - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 30<sup>0</sup> - 43<sup>0</sup> z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
  - e) kolorystyka pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwona, ciemnobrązowa, grafitowa, czarna matowa, ciemnozielona,
  - f) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
  - g) za wyjątkiem sytuacji o której mowa w lit. f, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub w poziomie,
  - h) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do szerokości danej elewacji nie może być większy niż 1:2,
  - i) w wypadku, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
  - j) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji (odcienie bieli, beżu, szarości), zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych,
- 8) Wysokość wiat, altan (mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu -

mierzonego po obrysie obiektu - do najwyżej położonego punktu tego obiektu), nie może przekroczyć 5 metrów. Stosowanie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25° – 45° o kolorystyce pokrycia połaci dachowych jak w pkt 6 lit. e;

- 9) Nie ustala się wysokości zabudowy w odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. W wypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy o funkcji usługowej, zapewnienie dodatkowo nie mniej niż 2 miejsc postojowych, w tym 1 dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową;
- 11) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu realizowanych zgodnie z przepisami odrębnym”.

3) W ust. 2:

a) w pierwszym zdaniu skreśla się symbol „3.MM” wraz liczbą określającą jego powierzchnię w związku z czym pierwsze zdania ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Tereny zabudowy mieszanej oznaczone symbolami: 1.MM - pow. 0,78 ha, 2.MM - pow. 1,74 ha, 4.MM - pow. 0,54 ha, 5.MM - pow. 0,07 ha, 6.MM - pow. 1,46 ha, 6a.MM - pow. 0,51 ha, 6b.MM - pow. 0,49 ha, 7.MM - pow. 1,36 ha, 8.MM - pow. 0,06 ha, 9.MM - pow. 1,33 ha, 10.MM - pow. 0,17 ha, 11.MM - pow. 0,44 ha”.

b) w pkt 3 skreśla się symbol „3.MM”;

4) Po ust. 2 dodaje się ust. 3 i ust. 4 o następującym brzmieniu:

„3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami: **1MN-U – pow. 0,83 ha, 2MN-U – pow. 0,33 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) w terenie 1MN-U - teren usług, z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, handlu hurtowego,
- c) w terenie 2MN-U - tereny usług, z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, handlu hurtowego, usług rzemieślniczych;

2) Przeznaczenie podstawowe określone w pkt 1 lit a, realizowane na już wydzielonych działkach oraz na nowo wydzielonych działkach:

- a) w terenach 1MN-U o min. pow. 1000 m<sup>2</sup>,
- b) w terenach 2MN-U o min. pow. 800 m<sup>2</sup>,

W wypadku wydzielenia nowych działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych obowiązuje zachowanie minimalnej 16 metrowej ich szerokości;

3) Przeznaczenie podstawowe określone w pkt 1 lit b, realizowane na już wydzielonych działkach oraz na nowo wydzielonych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>. W wypadku wydzielenia nowych działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych obowiązuje zachowanie minimalnej 30 metrowej ich szerokości;

4) Przeznaczenie podstawowe określone w pkt 1 lit c realizowane na już wydzielonych działkach oraz na nowo wydzielonych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>. W wypadku wydzielenia nowych działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych obowiązuje zachowanie minimalnej 25 metrowej ich szerokości;

5) W strefie 50 metrów od granic cmentarza zakaz lokalizacji: nowych budynków mieszkaniowych, usług gastronomicznych, sprzedaży i magazynowania artykułów żywnościowych oraz produkcji artykułów żywnościowych;

6) Dopuszcza się przebudowę budynków położonych częściowo w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a określoną dla ww. drogi nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowanie regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

- 7) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6, a w wypadku lokalizacji na działce budowlanej tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie większym niż 0,35;
- 8) Uwzględnienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) W terenach 2MN-U w wypadku, gdy istniejąca szerokość działki wynosi 16 m i poniżej, dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości 1,5 m od dłuższej granicy działki;
- 10) W zakresie kształtowania architektury nowych budynków oraz przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących, obowiązuje:
  - a) realizacja nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, zgodnie z przepisami odrębnymi lub jako dobudowanych do budynków usługowych,
  - b) realizacja budynków gospodarczych, garaży jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkaniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) całkowita wysokość budynków usługowych w terenach oznaczonych symbolem 1MN-U nie może przekroczyć 12 metrów,
  - d) całkowita wysokość budynków usługowych w terenach oznaczonych symbolem 2MN-U nie może przekroczyć 7 metrów,
  - e) całkowita wysokość budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie może przekroczyć 10 metrów w terenach 2MN-U, a w terenach 1MN-U - 9 metrów;
  - f) całkowita wysokość budynków gospodarczych, garaży nie może nie może przekroczyć 5 metrów,
  - g) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$  -  $43^{\circ}$  z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
  - h) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
  - i) za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w lit. h, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,
  - j) w wypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. g) i h) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
  - k) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów;
- 11) Wysokość wiat, altan (mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu - mierzonego po obrysie obiektu - do najwyżej położonego punktu tego obiektu), nie może przekroczyć 5 metrów;
- 12) Nie ustala się wysokości zabudowy w odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej;
- 13) Zapewnienie miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości min.:
  - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi oraz min. 1 miejsce dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową;
- 14) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami: **3MN-U - pow. 0,21 ha, 4MN-U - pow. 0,34 ha, 5MN-U - pow. 0,14 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren usług, z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, handlu hurtowego, usług rzemieślniczych;



- 2) Przeznaczenie podstawowe określone w pkt 1 lit a, realizowane na już wydzielonych działkach oraz na nowo wydzielonych działkach o min. pow. 800 m<sup>2</sup>. W wypadku wydzielania nowych działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych obowiązuje zachowanie minimalnej 16 metrowej ich szerokości
- 3) Przeznaczenie podstawowe określone w pkt 1 lit b, realizowane na już wydzielonych działkach oraz na nowo wydzielanych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>. W wypadku wydzielania nowych działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych obowiązuje zachowanie minimalnej 25 metrowej ich szerokości;
- 4) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6, a w wypadku lokalizacji na działce budowlanej tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie większym niż 0,35;
- 5) Uwzględnienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20% powierzchni działki budowlanej, a w wypadku lokalizacji na działce budowlanej tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na minimum 40% jej powierzchni;
- 6) Dopuszcza się realizację w budynku usługowym funkcji mieszkalnej realizowanej jako nie więcej niż dwa lokale mieszkalne;
- 7) W zakresie kształtowania architektury nowych budynków oraz przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących, obowiązuje:
  - a) realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej,
  - b) realizacja budynków gospodarczych, garaży jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub budynków usługowych,
  - c) całkowita wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 12 metrów,
  - d) całkowita wysokość budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie może przekroczyć 10 metrów,
  - e) całkowita wysokość budynków gospodarczych, garaży nie może nie może przekroczyć 5 metrów,
  - f) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 30° - 43° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych, dachów płaskich w budynkach usługowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
  - g) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku, przy zachowaniu jednakowego kąta nachylenia głównych połaci,
  - h) za wyjątkiem sytuacji o której mowa w lit. g, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,
  - i) w wypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. f) i g) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
  - j) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów;
- 8) Wysokość wiat, altan (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 5 metrów;
- 9) Nie ustala się wysokości zabudowy w odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) Zapewnienia miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości min.:
  - c) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - d) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi oraz min. 1 miejsca dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową;
- 11) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu realizowanych zgodnie z przepisami odrębnym”.

5. W rozdziale 3. Przepisy szczegółowe, w § 9. Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych – zabudowa usługowa:

1) Po ust. 3 wprowadza się ust. 3a o następującym brzmieniu:

„3a. Teren usług handlu detalicznego oznaczony symbolem **1UHD – pow. 0,08 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

- 1) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6;
- 2) Uwzględnienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) W zakresie kształtowania architektury obiektów obowiązuje:
  - a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 10 metrów,
  - b) całkowita wysokość wiat nie może przekroczyć 5 metrów,
  - c) dachy:
    - ✓ płaskie,
    - ✓ dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 25<sup>0</sup> – 43<sup>0</sup> z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych,
  - d) kolorystyka pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwona, ciemnobrązowa, grafitowa, czarna matowa;
- 4) Nie ustala się wysokości zabudowy w odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) Zapewnienie miejsc do parkowania w ilości: min. 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową;
- 6) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych”.

2) W ust. 4:

- a) w pierwszym zdaniu skreśla się symbol 2.UPo wraz liczbą określającą jego powierzchnię, wprowadzając w jego miejsce symbol 1UE wraz liczbą określającą jego powierzchnię, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„Tereny usług, oznaczone symbolami: **1.UPo – pow. 1,22 ha, 1UE – pow. 1,32 ha**”.

b) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) **Przeznaczenie podstawowe terenu** – w terenach oznaczonych symbolem 1.UPo usługi publiczne z zakresu oświaty, w terenach oznaczonych symbolem 1UE – **tereny usług edukacji**”;

c) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) w terenach oznaczonych symbolem 1UE obowiązuje realizacja minimum 1 miejsca dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową”.

6. W rozdziale 3. Przepisy szczegółowe, w § 10. Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych – tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania:

1) Po ust. 5 wprowadza się ust. 6, 7, 8 o następującym brzmieniu:

„6. Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług oznaczone symbolem **1PP-PS-U – pow. 0,43**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) teren produkcji przemysłowej,
  - b) teren składów i magazynów,
  - c) teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,8;
- 3) Uwzględnienie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej, w tym pasa zieleni izolacyjnej – drzewiasto – krzewiastej o szerokości nie mniejszej niż 2 metry od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem MN;
- 4) Realizacja budynków na następujących zasadach:
  - a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

- b) dachy płaskie, dwuspadowe, wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci do 35°. Dopuszcza się dachy pulpitowe,
  - c) kolorystyka pokrycia połaci dachowych: ciemno szara, grafitowa, czarna matowa,
  - d) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów w odcieniach beżu i szarości z dopuszczeniem zastosowania akcentów kolorystycznych na powierzchni nie przekraczających 10% powierzchni elewacji;
- 5) Wysokość obiektów nie będących budynkami, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, liczona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu nie może przekroczyć 10 metrów. Dopuszcza się wynikające z uwarunkowań technologicznych zwiększenie ww. wysokości o nie więcej niż 4 metry;
  - 6) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje oczyszczanie wód opadowych i zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) Zapewnienia miejsc do parkowania w ilości min. 1 miejsce na 10 zatrudnionych oraz min. 1 miejsce dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową;
  - 8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

7. Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług oznaczony symbolem **2PP-PS-U – pow. 0,22 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren produkcji przemysłowej, realizowanej jako produkcja spożywcza (wytwórnia lodów),
  - b) teren składów i magazynów,
  - c) teren usług, realizowanych jako teren: usług handlu, usług gastronomi, usług biurowych i administracji;
- 2) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 1;
- 3) Uwzględnienie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 15% powierzchni działki budowlanej, w tym pasa zieleni izolacyjnej – drzewiasto – krzewiastej o szerokości nie mniejszej niż 3 metry od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem MN;
- 4) Realizacja budynków na następujących zasadach:
  - a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,
  - b) dachy płaskie, dwuspadowe, wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci do 35°. Dopuszcza się dachy pulpitowe,
  - c) kolorystyka pokrycia połaci dachowych: ciemno szara, grafitowa, czarna matowa,
  - d) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów w odcieniach beżu i szarości z dopuszczeniem zastosowania akcentów kolorystycznych na powierzchni nie przekraczających 10% powierzchni elewacji;
- 5) Wysokość obiektów nie będących budynkami, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, liczona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu nie może przekroczyć 10 metrów. Dopuszcza się wynikające z uwarunkowań technologicznych zwiększenie ww. wysokości o nie więcej niż 4 metry;
- 6) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje oczyszczanie wód opadowych i zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Zapewnienie miejsc do parkowania w ilości min. 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową;
- 8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

„8. Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług oznaczony symbolem **3PP-PS-U – pow. 0,29 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) teren produkcji przemysłowej, realizowanej na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 20 arów,
- b) teren składów i magazynów, realizowanej na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 20 arów,
- c) teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, realizowane jako usługi handlu, usługi gastronomiczne, usługi biurowe i administracyjne, na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 10 arów;
- 2) Zachowanie intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,8;
- 3) Uwzględnienie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej, w tym pasa zieleni izolacyjnej – drzewiasto – krzewiastej o szerokości nie mniejszej niż 2 metry od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem MN-U;
- 4) Przy lokalizacji obiektów, w wyznaczonej na rysunku zmiany planu strefie od terenów kolejowych, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego. Zagospodarowanie i zabudowa terenu nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz zakłócać eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego oraz kolejowych urządzeń łączności;
- 5) Realizacja budynków na następujących zasadach:
  - a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
  - b) dachy płaskie, dwuspadowe, wielopłociowe o kącie nachylenia połąci do 35° i kolorystyce pokrycia połąci dachowych, takiej jak ciemno szary, grafitowy, czarny matowy. Dopuszcza się dachy pulpitowe,
  - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów w odcieniach beżu i szarości z dopuszczeniem zastosowania akcentów kolorystycznych na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji;
- 6) Wysokość obiektów nie będących budynkami, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, liczona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu nie może przekroczyć 10 metrów. Dopuszcza się wynikające z uwarunkowań technologicznych zwiększenie ww. wysokości o nie więcej niż 4 metry;
- 7) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje oczyszczanie wód opadowych i zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Zapewnienia miejsc do parkowania w ilości min. 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową;
- 9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej”.

7. W rozdziale 3. Przepisy szczegółowe, w § 11. Ustalenia planu dla terenów komunikacji:

- 1) W ust. 3 liczba „4,33” określająca powierzchnię terenów 1.KDZ zostaje zmieniona na „4,17”;
- 2) Po ust. 3 wprowadza się ust. 3a o następującym brzmieniu:  
 „3a. Teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolami: **2-8KDZ o łącznej powierzchni 0,16 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: Teren przeznaczony dla lokalizacji części drogi zbiorczej”;
- 3) W ust. 10 liczba „2,10” określająca powierzchnię terenów 8.KDL zostaje zmieniona na „2,06”;
- 4) Po ust. 10 wprowadza się ust. 10a o następującym brzmieniu:

„10a. Teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **9KDL - pow. 0.03 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: Teren przeznaczony dla lokalizacji części drogi lokalnej”;

5) W ust. 12:

- a) liczba „0,29” określająca powierzchnię terenów 12.KDD zostaje zmieniona na „0,28”
- b) liczba „0,79” określająca powierzchnię terenów 16.KDD zostaje zmieniona na „0,75”;

6) Po ust. 14 wprowadza się ust. 14a o następującym brzmieniu:

„14a. Teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolami: **22KDD - pow. 0,04 ha, 23KDD - pow. 0,01 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: Teren przeznaczony dla lokalizacji części drogi dojazdowej”;

7) W ust. 15 skreśla się symbol „1.KDW” wraz liczbą określającą jego powierzchnię w związku z czym pierwsze zdania ust. 15 otrzymuje brzmienie:

„2.KDW – pow. 0,03 ha, 4a.KDW – 0,10 ha, 7.KDW – pow. 0,38 ha, 8.KDW – pow. 0,26 ha, 9.KDW – pow. 0,14 ha, 10.KDW – pow. 0,19 ha, 11.KDW – pow. 0,10 ha”;

8) Skreśla się ust. 20 i ustalenia w nim zawarte.

8. W rozdziale 4. Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w § 13:

- 1) w pkt 1 po symbolu „P” dodaje się symbole: „1PP-PS-U, 2PP-PS-U, 3PP-PS-U, 1UHD, 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U”;
- 2) w pkt 2 po symbolu „MN” dodaje się symbole: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 2MN-U”.

§ 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.