

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DLA PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
NOWEGO SĄCZA
„NOWY SĄCZ – 29 Śródmieście”**

Opracowali:

NOWY SĄCZ – luty 2020 r.

SPIS TREŚCI

- I. Podstawa prawna i cel opracowania.
- II. Główne cele projektowanego dokumentu oraz jego powiązania z innymi dokumentami.
- III. Metoda opracowania.
- IV. Propozycje metody i częstotliwości monitoringu skutków realizacji ustaleń planu.
- V. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.
- VI. Charakterystyka stanu środowiska przyrodniczego na obszarach objętych planem oraz przewidywanym oddziaływaniem.
- VII. Obszary podlegające ochronie na terenie opracowania.
- VIII. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.
- IX. Ocena potencjalnych zmian stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń planu.
- X. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby w jakich te cele zostały uwzględnione w projekcie planu.
- XI. Przewidywane znaczące oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.
- XII. Przewidywane znaczące oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska.
- XIII. Rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000.
- XIV. Rozwiązanie alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu lub wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych.
- XV. Streszczenie.

I. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA.

Niniejsze opracowanie sporządzono w oparciu o art. 17 pkt 4 „Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.1945) oraz art. 46 „Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko” z dnia 3 października 2008 roku, (Dz. U. z 2018, poz. 2801).

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano zgodnie z art. 51 „Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko” z dnia 3 października 2008 roku, ze szczególnym uwzględnieniem zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania, uzgodnionych z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Krakowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowym Sączu.

Celem prognozy jest przedstawienie i ocenienie wpływu realizacji ustaleń zawartych w Miejskowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego na elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, a w szczególności na ludzi, powietrze, powierzchnię ziemi łącznie z glebą, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, świat zwierzęcy i roślinny – we wzajemnym powiązaniu, ekosystemy oraz krajobraz, a także dobra materialne i dobra kultury oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000. Prognoza powinna jednocześnie przedstawiać możliwości rozwiązań eliminujących lub ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji ustaleń projektowanego planu.

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko wykonana dla zmiany Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 29 Śródmieście”, zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/495/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 29 Śródmieście”, zmienionej Uchwałą Nr LIX/641/2018 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 11 września 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLVIII/495/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 29 Śródmieście”.

II. GŁÓWNE CELE PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU I JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 29 Śródmieście” została podjęta na wniosek właścicieli kilku nieruchomości rozmieszczonych w różnych częściach obszaru oraz doprowadzenia do zgodności ustaleń planu ze stanem prawnym.

Celem zmiany planu sporządzanej na skutek składanych wniosków o zmianę obowiązującego planu jest:

- 1) poszerzenie terenów usług oraz zmiana zasad i warunków zagospodarowania terenu przy ulicy Bulwarów Narwiku,
- 2) zmiana ustaleń umożliwiających nadbudowę budynku przy ulicy Jagiellońskiej i Sobieskiego,
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych w terenie, na którym zlokalizowana jest siedziba Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego przy ul. Czarnieckiego,
- 4) likwidacja obowiązku uwzględnienia ciągu pieszego łączącego Plac Św. Kazimierza z ulicą Konarskiego,
- 5) dopuszczenie nadbudowy budynku i zmiany konstrukcji dachu przy ul. Matejki,
- 6) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie usług pomiędzy ul. Żeromskiego i Placem Dąbrowskiego,
- 7) dopuszczenie nadbudowy i rozbudowy budynku usługowego przy ul. 1 Maja,
- 8) umożliwienie rozbudowy budynku PSS Społem przy ul. Kolejowej,
- 9) zmiana przeznaczenia części terenu zabudowy mieszkaniowej na teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ulicy Zakamienica oraz poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 10) zmiana ustaleń planu związanych z przebudową i rozbudową stadionu oraz obiektów towarzyszących,
- 11) zmiana przeznaczenia części terenu zaopatrzenia w gaz przy ulicy Emilii Plater na teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowy Sącz – 29 Śródmieście” jest spójna ze:

- Strategią Rozwoju Nowego Sącza 2020+ przyjętą uchwałą nr XIX/209/2015 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 29 grudnia 2015 r.;
- Programem ochrony środowiska dla Miasta Nowego Sącza na lata 2017-2020 uchwalonym Uchwałą nr LXIII/586/2014 z dnia 18 lutego 2014 r.;
- Programem Ochrony Środowiska Województwa Małopolskiego na lata 2007-2014 przyjętym uchwałą XI/133/07 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 24 września 2007 r. (ze zmianą);
- Planem Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego przyjętym uchwałą XXXIV/509/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 marca 2017 r.;
- Strategią Rozwoju Województwa Małopolskiego na lata 2011-2020 przyjętą uchwałą Zarządu Sejmiku Województwa Małopolskiego;
- Planem zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego przyjętym uchwałą Nr XLVII/732/18/2018 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 marca 2018 r.

Dokumentem, którego ustalenia są najbardziej wiążące dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza*” uchwalone Uchwałą Nr XXX/385/2008 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011r.

oraz zmianą przyjętą Uchwałą Nr XLIV/431/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 września 2017r.,

Projektowane zmiany w planie zgodnie z kierunkami zagospodarowania obszarów funkcjonalno - przestrzennych miasta w obszarze analizowanym wyznaczają następujące strefy zagospodarowania:

- **Nr 1, 2, 3, 4, 5 i 9** położone są w terenach koncentracji usług ogólnomiejskich publicznych i komercyjnych oraz śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **1U/M**. Obszar zabytkowego zespołu staromiejskiego stanowiący reprezentacyjne centrum miasta, którego historyczny układ urbanistyczny centrum wpisany został do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z dnia 31. 01.2007 r., KS A-72/M. Zakłada się głównie rozwój jakościowy związany z podnoszeniem standardów funkcjonalnych i technicznych zabudowy, estetyzacją budynków i ich otoczenia oraz modernizacją infrastruktury technicznej. Możliwe uzupełnianie zabudowy na zasadzie podporządkowania jej form i funkcji ochronie wartości kulturowej zespołu staromiejskiego. Z uwagi na reprezentacyjny charakter obszaru i jego znaczenie w kształtowaniu tożsamości miasta wymagana sukcesywna eliminacja funkcji i form degradujących przestrzeń, rewaloryzacja obszarów znaczących dla wizerunku miasta i nadanie im charakteru przestrzeni publicznych. Ochronie podlegają: historyczny układ urbanistyczny, zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków i inne zabytki chronione ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wymagana ochrona terenów zieleni urządzonej, w tym skarpy miejskiej. Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych. Tereny placów, parków, skwerów, ulic wyłączonych z ruchu samochodowego posiadają charakter przestrzeni publicznych.

- **Nr 6, 7 i 8** położone są w terenach usług i zabudowy mieszkaniowej, uzupełniające funkcjonalnie i przestrzennie zabytkowe centrum oznaczonych symbolem **2 U/M**.

Obszar dopełniający funkcjonalnie Stare Miasto, o dużym udziale usług publicznych i komercyjnych oraz mieszkalnictwa zorganizowanego.

Zakłada się rozwój jakościowy, możliwość realizacji usług publicznych, komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej. Wymagane podnoszenie jakości istniejącej zabudowy oraz wprowadzanie zabudowy o wysokich standardach. Duże powierzchniowo rezerwy terenów winny być przeznaczone dla realizacji usług wyspecjalizowanych o randze ponadlokalnej.

Ochronie podlegają zespoły i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz chronione na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także chronione z mocy ustawy o ochronie przyrody. Wymagane utrzymanie i ochrona istniejących terenów zieleni urządzonej, w tym skarpy miejskiej, a w miarę możliwości ich powiększanie.

Zakłada się porządkowanie terenów o kolizjach funkcjonalnych, a także sukcesywną eliminację funkcji i form degradujących przestrzeń. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych. Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych. Tereny tzw. „Starej Sandecji” oraz placów i skwerów

posiadają charakter przestrzeni publicznej.

- **Nr 10** położony jest w terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym symbolem **US** i częściowo w terenie zieleni nieurządzonej oznaczonym symbolem **ZN**.

W terenach usług sportu i rekreacji oznaczonym symbolem **US** zakłada się realizację obiektów sportu i rekreacji z funkcją towarzyszącą.

W terenach zainwestowanych zakłada się rozwój poprzez przebudowę i rozbudowę obiektów i doposażenie w urządzenia sportu i rekreacji, z uwzględnieniem warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W terenach niezabudowanych dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjne terenów w szczególności: obrzeży rzeki Dunajec, Kamienicy i Łubinki na zasadach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W obszarach dopuszczonych lokalizacji obiektów usługowych uzupełniających usługi sportu i rekreacji, wyznaczonych na rysunku studium dopuszcza się realizację usług kultury, oświaty, gastronomii i handlu.

Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **1 ZN** stanowią tereny zieleni, grunty rolne, zadrzewienia o wysokich walorach ekologicznych i krajobrazowych.

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej.

Wymagane zapewnienie warunków dla funkcjonowania struktur ekologicznych (w tym ochrona zadrzewień śródpolnych itp.).

Wskazane zalesienia i zadrzewienia terenów nieprzydatnych dla celów rolnych i inwestycyjnych, takich jak: tereny osuwiskowe, tereny o średnim nachyleniu powyżej 15 % oraz innych terenów odpowiadających warunkom przepisów odrębnych, określających zasady przeznaczenia gruntów rolnych do zalesień.

Dopuszcza się możliwość rekreacyjnego zagospodarowania terenów na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się tworzenie nowych terenów zieleni urządzonej w terenach nieprzydatnych dla celów rolnych.

Dopuszcza się poszerzenie terenów inwestycyjnych jako kontynuację przeznaczenia terenów sąsiadujących z terenami zieleni nieurządzonej nie więcej niż do 50 m.

- **Nr 11** położony jest w terenie zabudowy mieszanej – usługowej i mieszkaniowej oznaczonym symbolem **U/M** i częściowo w terenie zaopatrzenia w gaz oznaczonym symbolem **G**.

Tereny zabudowy mieszanej – usługowej i mieszkaniowej położone wzdłuż głównych dróg oraz na styku terenów o kolidującej ze sobą funkcji.

Zakłada się przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne tych terenów w kierunku strefowania funkcji – lokalizacji działalności gospodarczej wzdłuż dróg a zabudowy mieszkaniowej w drugiej i kolejnych liniach zabudowy.

Dopuszcza się w tych terenach realizację nowych obiektów usługowych, w tym obiektów użyteczności publicznej. Wysokość budynków nie może przekraczać 12,0 m licząc od średniego poziomu terenu istniejącego do poziomu najwyższego położonego elementu budynku.

Wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się wysokość budynków do 15 m.

W terenach usługowych i produkcyjnych graniczących z terenami mieszkaniowymi wymagane stosowanie pasów zieleni izolacyjnej

Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

Tereny zaopatrzenia w gaz stanowią stacje redukcyjno – pomiarowe I i II stopnia oznaczone na rysunku studium symbolem G.

Zaopatrzenie w gaz oparte będzie na dostawie gazu gazociągiem wysokoprężnym z kierunku Grybowa oraz gazociągiem średnioprężnym z kierunku Korzennej poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe I^o i II^o.

Przewiduje się realizację gazociągu wysokoprężnego Piątkowa – Rytro oraz stacji redukcyjno – pomiarowej I^o w południowej części miasta. Dopuszcza się realizację nowych stacji redukcyjno – pomiarowych oraz przebudowę istniejących.

Zaopatrzenie odbiorców w energię gazową realizowane będzie przez sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia. Utrzymuje się istniejące sieci gazowe i dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę.

Proponowane zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

III. METODA OPRACOWANIA.

Niniejszą prognozę opracowano na podstawie wizji terenowej oraz analizy materiałów dotyczących informacji o stanie środowiska przyrodniczego. Przy sporządzaniu prognozy zastosowano metody stacjonarno – analityczne oraz metody porównawcze prac. Do opracowania niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały:

- Opracowanie Ekofizjograficzne dla potrzeb Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 29 Śródmieście” – ProGeo A.A.G Stąporek, P. Prokopczuk;
- Kleczkowski A.S., Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w Polsce wymagających ochrony 1: 500 000;
- Dokumentacja hydrogeologiczna określająca warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 Dolina rzeki Dunajec (Nowy Sącz)” – Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy 2013 r.;
- Liro A. (red.), Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET – POLSKA. Fundacja IUCN POLAND. Warszawa 1995;
- Mapa sozologiczna w skali 1: 50 000 – GUGIK – 2000;
- Raporty o stanie środowiska woj. małopolskiego – WIOŚ Kraków;
- Architektura krajobrazu – Bogdanowski - PWN. 1979 r.
- Ochrona przyrody i krajobrazu – Szczęsny – PWN. 1982 r.
- Ochrona przyrodniczego środowiska człowieka – praca zbiorowa – PWN 1976 r.

- Prognozowanie skutków przyrodniczych planów zagospodarowania przestrzennego – poradnik metodyczny. Kraków, 1998 r.
- Przewoźniak M., Kształtowanie środowiska przyrodniczego miast. Wydz. Architektury PG. Gdańsk 2002 r.
- Strategia Rozwoju Nowego Sącza 2020+ przyjętą uchwałą nr XIX/209/2015 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 29 grudnia 2015 r.;
- Program ochrony środowiska dla Miasta Nowego Sącza na lata 2017-2020 uchwalonym Uchwałą nr LXIII/586/2014 z dnia 18 lutego 2014.

Analizowano wpływ i ewentualne skutki realizacji poszczególnych ustaleń planu na takie elementy środowiska jak wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnię ziemi, krajobraz, zdrowie ludzi, świat roślinny, zwierzęcy, we wzajemnym powiązaniu tych elementów środowiska.

Analiza skutków realizacji ustaleń planu na środowisko nie ograniczała się wyłącznie do obszaru obejmującego same ustalenia, ale wykraczała poza ich zasięg.

Teren objęty opracowaniem nie jest monitorowany, w związku z czym, brak jest badań o stanie środowiska i identyfikacji jego zagrożeń.

W prognozie analizowano trafność doboru rozwiązań niektórych (znanych na etapie opracowania prognozy) systemów infrastruktury technicznej w aspekcie poziomu zabezpieczenia środowiska.

W prognozie uwzględniono skutki dotychczasowego zagospodarowania terenu jak i te wynikające z ustaleń dotychczas obowiązującego planu i studium.

Zakres oceny dostosowano do specyfiki działalności projektowanej na terenie będącym przedmiotem opracowania oraz terenach sąsiednich.

IV. PROPOZYCJE METODY I CZĘSTOTLIWOŚCI MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PLANU.

W celu określenia skutków realizacji ustaleń planu proponuje się ustalenie częstotliwości wykonywania analizy skutków realizacji planu na środowisko **raz na pięć lat**. Powyższe umotywowane jest faktem, że proces realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko trwa zwykle kilka lat, co związane jest między innymi z przygotowaniem inwestycji (opracowaniem projektu, jego uzgodnieniem, uzyskaniem pozwolenia na budowę), oraz wykonaniem inwestycji (pracami budowlanymi) i formalnym oddaniem do użytku.

Wskazane jest połączenie w/w obowiązku z obowiązkiem wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącym sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (co byłoby podstawą do sporządzania analizy skutków realizacji planu na środowisko) - co najmniej raz w trakcie kadencji rady - czyli raz na pięć lat.

Z uwagi na niewielką ingerencję dokumentu będącego przedmiotem prognozy w zagospodarowanie przestrzenne tej części miasta, analiza skutków realizacji planu na środowisko w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowy Sącz 29” winna obejmować:

- opis i ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- ocenę zgodności tych zmian z ustaleniami planu,
- analizę konsekwencji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla środowiska.

V. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.

Teren opracowania położony jest w odległości ok. 19,5 km od granicy państwa. Projektowany plan przewiduje lokalizację na terenie opracowania głównie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Charakter i zasięg potencjalnych oddziaływań na środowisko będzie niewielki i ograniczony praktycznie do terenu planu. Dlatego też nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko, ustaleń projektowanego planu.

VI. CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO NA OBSZARACH OBJĘTYCH PLANEM I PRZEWIDYWANYM ODDZIAŁYWANIEM.

1) Obszar położony przy ul. Bulwar Narwiku

Obszar położony w rejonie skrzyżowania ulic Piotra Skargi i Bulwar Narwiku nie jest obecnie zabudowany. Na części terenu zlokalizowany jest parking, na którym parkują duże samochody dostawcze. Obszar ten stanowi przedpole skarpy miejskiej, na której zlokalizowana jest historyczna, zabytkowa część miasta o najwyższych wartościach kulturowych. Cały obszar objęty jest ochroną konserwatorską jako historyczne centrum miasta wpisane do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z dnia 31.01.2007 r., nr rejestru A-72/M. Ze względu na położenie w strefie konserwatorskiej, u podnóża skarpy miejskiej oraz z uwagi na to, że teren ten jest wizytówką miasta przy wjeździe z kierunku Krakowa oraz Limanowej jego sposób zagospodarowania jest szczególnie istotny. Niewątpliwie dopuszczenie zabudowy na większym obszarze niż dopuszcza to obowiązujący plan miejscowy i realizacja obiektu o wysokich standardach jest bardziej właściwym zagospodarowaniem niż obecne wykorzystanie go jako miejsca parkowania samochodów dostawczych. Oczywiście lokalizacja budynków na tym terenie przesłoni całkowicie skarpe miejską. Ważne więc jest określenie gabarytów i wskaźników zabudowy w taki sposób, by zabudowa nie przesłaniała zabudowy miejskiej zlokalizowanej na skarpie, a podkreślała jej ekspozycję. Z tego względu istotne jest określenie wysokości budynku oraz jego formy, kolorystyki i materiałów budowlanych.

2) Obszar położony między ulicami Jagiellońską, Lwowską i Wałową

Obszar ten jest w całości zabudowany budynkami w pierzei ulic Jagiellońskiej, Lwowskiej i Sobieskiego. Obowiązujący plan dopuszcza nadbudowę budynku przy ul. Jagiellońskiej 9 w nawiązaniu do sąsiedniego budynku o niższej wysokości, co praktycznie nie pozwala na nadbudowę. Zmiana planu pozwoli na nadbudowę w nawiązaniu do wyższego budynku sąsiedniego. Zmiana planu umożliwi też nadbudowę budynku zlokalizowanego na tej samej

działce przy ul. Sobieskiego. Nadbudowa budynków wpłynie na ujednolicenie wysokości wszystkich kamienic w ciągach ulic na analizowanym obszarze.

Jednocześnie proponuje się zrezygnować z obowiązku zachowania pasażu między ulicami Jagiellońską a Sobieskiego.

3) Obszar położony przy ulicy Stefana Czarnieckiego

W obszarze tym zlokalizowana jest siedziba Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Sączu. Obowiązujący plan zabrania lokalizacji miejsc postojowych w południowej części terenu poprzez ochronę istniejącej zieleni. W związku z charakterem prowadzonej działalności i potrzebami możliwe jest dopuszczenie realizacji miejsc postojowych, przy jednoczesnym określeniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jaka powinna być zachowana.

4) Obszar położony między ulicami Konarskiego i Narutowicza

Obszar ten jest prawie w całości zabudowany, za wyjątkiem działki przy ul. Konarskiego. Ustalenia obowiązującego planu dopuszczają dla niej uzupełnienie pierzei przy jednoczesnym obowiązku uwzględnienia ciągu pieszego łączącego Plac św. Kazimierza z ulicą Konarskiego. W związku z tym, że ustalenie to ogranicza możliwości realizacyjne budynku, a ruch pieszy może się odbywać ulicami publicznymi, możliwa jest rezygnacja z tego obowiązku. Jednocześnie proponuje się doprecyzowanie dopuszczalnej wysokości budynku, co pozwoli na nadbudowę w nawiązaniu do wyższego budynku sąsiedniego.

5) Obszar położony przy ulicy Matejki

Obszar ten zabudowany jest w przeważającej części budynkami mieszkalnymi oraz pojedynczymi budynkami usługowymi. Budynki istniejące, poza pojedynczymi obiektami mają charakter dawnej zabudowy willowej o dachach dwuspadowych lub czterospadowych. Tylko trzy budynki posiadają dachy płaskie. Dla ujednolicenia i zachowania charakteru zabudowy wskazane jest dopuszczenie zmiany konstrukcji dachów na budynkach o dachach płaskich. Ponadto możliwe jest dopuszczenie rozbudowy budynków istniejących, jednak przy zachowaniu wysokości budynków istniejących.

6) Obszar położony między ulicą Żeromskiego, Aleją Wolności i Placem Dąbrowskiego

Obszar jest częściowo zabudowany – w północnej części budynkami usługowymi i mieszkalnymi, w południowej części znajduje się budynek usługowy. Od strony wschodniej obszar sąsiaduje z zabudową mieszkaniową usytuowaną przy ul. Długosza. W obowiązującym planie obszar objęty zmianą przeznaczony jest dla realizacji usług. W związku

z zapotrzebowaniem na budownictwo mieszkaniowe oraz z uwagi na istniejącą zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie możliwe jest dopuszczenie w terenie usług zabudowy mieszkaniowej. W zachodniej części obszaru znajduje się Dom Kultury, objęty ochroną konserwatorską.

7) Obszar położony przy ulicy 1 Maja

Obszar ten jest zabudowany budynkiem usługowym, w którym znajdują się usługi, między innymi przychodnia zdrowia. Dla podniesienia standardu obsługi i funkcjonowania przychodni zdrowia zachodzi konieczność rozbudowy i nadbudowy budynku oraz lokalizacji miejsc postojowych. Rozbudowa budynku jest możliwa w kierunku północnym pod warunkiem dopuszczenia lokalizacji w granicy działek. Możliwa jest również nadbudowa budynku w związku z jego usytuowaniem w sąsiedztwie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o pięciu kondygnacjach. Biorąc pod uwagę zabudowę w sąsiedztwie, dopuszczalna wysokość budynku po nadbudowie nie powinna przekroczyć wysokości 12 m. Możliwa jest też realizacja miejsc postojowych, jednak pod warunkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej co najmniej na poziomie 10%.

8) Obszar położony w rejonie skrzyżowania Alei Batorego z ulicą Kolejową

Na obszarze znajduje się dworzec Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego oraz pawilon handlowy. Obecnie trwają prace budowlane związane z realizacją dworca autobusowego w zakresie zadaszenia stanowisk oraz nowego budynku dla obsługi pasażerów. W bezpośrednim sąsiedztwie realizowanego budynku dworca znajduje się istniejący pawilon handlowy, którego kubatura jest zdecydowanie mniejsza od budynku sąsiedniego. W związku z tym wskazana jest rozbudowa budynku oraz jego estetyzacja. Natomiast dla ustaleń planu wskazany jest podział obszaru na dwa tereny stanowiących własności różnych właścicieli – dla obsługi komunikacji autobusowej oraz dla realizacji usług.

9) Obszar położony w rejonie ulicy Zakamienica

Obszar ten jest prawie w całości zabudowany. We wschodniej części obszaru znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na zakończeniu ulicy znajduje się niezabudowana działka, która stanowi własność prywatną. W nawiązaniu do istniejącego zainwestowania możliwe jest jej przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Natomiast na części obszaru w północno – zachodnim rejonie zlokalizowane są obecnie nieestetyczne blaszane garaże. W celu uporządkowania obszaru wskazane jest przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniowo – usługową, w nawiązaniu do zagospodarowania w sąsiedztwie.

10) Obszar położony między ulicami Kilińskiego, Krańcową, Prażmowskiego i rzeką Kamienica

Na obszarze znajduje się stadion sportowy Miejski Klub Sportowy „Sandecja”, stadiony treningowe oraz budynki związane z obsługą terenu. Bezpośrednio przy ulicy Kilińskiego usytuowane są 3 budynki – mieszkalny oraz mieszkalny i usługowy. Obok terenu stadionu znajduje się komis samochodowy, a dalej w kierunku ulicy Prażmowskiego teren zieleni. W związku z potrzebą przebudowy i rozbudowy stadionu proponuje się doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie kształtowania zabudowy oraz zmianę przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie stadionu, na których znajdują się budynki mieszkalne i usługowe na tereny usług, związane z obsługą stadionu. Jednocześnie dla czytelności ustaleń planu proponuje się podzielić teren na dwa obszary – lokalizacji samego stadionu z infrastrukturą oraz obszar lokalizacji boisk treningowych, na którym możliwa będzie realizacja budynku usługowego związanego z usługami sportu i rekreacji.

11) Obszar położony przy ulicy Emilii Plater

Obszar ten stanowi własność Zakładu Gazowniczego. W związku z przebudową stacji redukcyjno – pomiarowej i zmniejszeniem powierzchni zajmowanego terenu, jak również zmniejszeniem strefy oddziaływania na tereny sąsiednie nastąpił podział nieruchomości. Na jednej działce zlokalizowana jest kontenerowa stacja redukcyjno – pomiarowa. Druga działka, niezabudowana, może być przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej, w nawiązaniu do zabudowy w sąsiedztwie.

Jednocześnie we wszystkich obszarach objętych zmianą planu należy dostosować ustalenia do obowiązujących przepisów prawa w zakresie budynków objętych ochroną formy w związku z założeniem Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Nowego Sącza oraz w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

VII. OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA TERENIE OPRACOWANIA.

Teren opracowania położony jest poza Południowomałopolskim Obszarem Chronionego Krajobrazu - Uchwała Nr XVIII/299/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego z 20 marca 2012r. poz. 1194).

Teren opracowania znajduje się poza Obszarami Natura 2000.

Do rejestru zabytków wpisany został Obszar zabytkowego zespołu staromiejskiego stanowiący reprezentacyjne centrum miasta, którego historyczny układ urbanistyczny centrum wpisany został do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z dnia 31. 01.2007 r., KS A-72/M. Ochronie podlegają również budynki wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze opracowania na podstawie przepisów Prawa Ochrony Środowiska ochronie podlegają:

- **powietrze** – obowiązują dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031);
- **wody powierzchniowe** - obowiązuje klasyfikacja wód powierzchniowych zgodnie z Zał. Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 lutego 2004 r. (Dz. U. Nr 32, poz.284 z 2004 r.). Rozporządzenie straciło ważność z dniem 01.01.2005, z uwagi na brak nowego nadal stosowane;
- **klimat akustyczny** – Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z dnia 22 stycznia 2014 r., poz. 112);
- **pole magnetyczne** – Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól magnetycznych w środowisku oraz sposobu utrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192 poz. 1883);

- **rośliny**- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9.października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z dn. 16.10.2014, poz. 1409);

Zakazy i ograniczenia związane z ochroną konserwatorską stanowią wystarczające, z punktu widzenia prawnego, zabezpieczenia, których respektowanie powinno gwarantować zachowanie odpowiednich standardów środowiska przyrodniczego.

VIII. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM.

Projektowane zagospodarowanie nie powoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, a jego oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza teren objęty opracowaniem.

IX. OCENA POTENCJALNYCH ZMIAN STANU ŚRODOWISKA PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Środowisko naturalne analizowanego obszaru jest w dobrym stanie, jak na warunki miejskie.

W wyniku niezrealizowania ustaleń planu nie doszłoby do poprawienia ładu urbanistyczno - architektonicznego oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody. Nie zostałyby zrealizowane potrzeby społeczne mieszkańców związane ze zwiększeniem kapitału ludzkiego i podniesieniem standardu zamieszkiwania, co skutkuje mniejszą liczbą nowych inwestycji.

X. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIEDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM ORAZ SPOSOBY W JAKICH TE CELE ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE PLANU

Teren opracowania położony jest poza Południowomałopolskim Obszarem Chronionego Krajobrazu- Uchwała Nr XVIII/299/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego z 20 marca 2012r. poz. 1194).

Na terenie opracowania brak jest obiektów objętych konserwatorską ochroną przyrody. Teren opracowania znajduje się poza Obszarami Natura 2000.

Ze względu na położenie terenu opracowania poza obszarami objętymi ochroną prawną przyrody, do głównych celów ochrony środowiska należy:

- zachowanie środowiska i poprawa jego stanu,
- ochrona zdrowia ludzkiego,
- rozważne i racjonalne wykorzystywanie zasobów naturalnych.

Cele te zostały uwzględnione w ustaleniach ogólnych uchwały.

XI. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000.

Teren opracowania położony jest w odległości ok. 3,4 km od obszaru NATURA 2000 Nawojowa oraz ok. 0,2 km od obszaru Środkowy Dunajec z dopływami.

Obszar PLH120035 Nawojowa został utworzony z uwagi na występujące na jego terenie kolonie nietoperzy, głównie dla ochrony kolonii rozrodczych podkowca małego. Na terenie obszaru PLH120035 znajdują się cztery kolonie rozrodcze tego gatunku. Najbliższa z nich zlokalizowana się w kościele w Nawojowej znajduje się w odległości ponad 6,5 km od terenu opracowania. Przez teren opracowania, ze względu na zainwestowanie i oddalenie nie przebiegają korytarze migracyjne nietoperzy

Mając na uwadze ochronę środowiska gruntowo-wodnego i wód powierzchniowych, których jakość może mieć wpływ na stan obszaru specjalnej ochrony korytarza ekologicznego związanego z rzeką Dunajec obszar Natura 2000 – Środkowy Dunajec - projekt planu stwarza warunki dla ochrony jakości wód. Ochrona ta realizowana jest między innymi przez stworzenia warunków dla realizacji infrastruktury ekologicznej oraz obowiązku jej zastosowania celem zapobieżenia możliwościom zanieczyszczenia środowiska wodnego. Służą temu następujące, niezmienione ustalenia projektu planu:

- obowiązek realizacji i rozbudowy sieci kanalizacyjnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;
- obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta ;
- dopuszcza się indywidualne i grupowe rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków na terenach pozbawionych dostępu do kanalizacji miejskiej;
- obowiązek unieszkodliwiania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenu inwestycji do kanalizacji deszczowej miejskiej, w terenach pozbawionych kanalizacji deszczowej dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód zgodnie z przepisami odrębnymi.
- obowiązek usuwania i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami,

Mając na uwadze powyższe można stwierdzić, że nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na obszary NATURA 2000 w wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowy Sącz – 29 Śródmieście”.

XII. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA.

Realizacja zmienionych zapisów tekstowych spowoduje jedynie znikome zmiany w krajobrazie, związane ze zwiększeniem wysokości budynków oraz powstaniem obiektów

nowych, natomiast nie spowoduje zmian w pozostałych komponentach środowiska przyrodniczego i nie wpłynie na zdrowie ludzi. Pozostają niezmienione sposoby odprowadzenia ścieków, utylizacji odpadów, emisji zanieczyszczeń i hałasu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

XIII. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE I OGRANICZENIE NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARÓW NATURA 2000

Ustalenia planu sprzyjające ochronie krajobrazu.

Teren usług, oznaczony symbolem **B 8a U** – wyznaczony na załączniku Nr 1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi obsługi turystyki – hotel, motel, gastronomia, usługi kultury, biura;
- 2) Dopuszcza się usługi handlu na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku nie więcej niż 2000m²;
- 3) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31.01.2007 r., nr rejestru A-72/M określonych w Rozdziale 2 § 6 i §7;
- 4) Obowiązek ochrony istniejącego zabytkowego młyna „Jezuickiego” wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku, z zakazem nadbudowy. Możliwość połączenia przestrzennego i funkcjonalnego z nową zabudową dopuszczoną niniejszym planem;
- 5) Dopuszcza się realizację budynku lub zespołu budynków na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) zabudowa terenu objętego ustaleniem winna być jednorodna architektonicznie,
 - c) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - 6,0 m na powierzchni min. 30% powierzchni budynku od strony ulicy Bulwar Narwiku,
 - 10,0 m na pozostałej części budynku, z zastrzeżeniem pkt 6,7 i 8,
 - d) poziom parteru budynków nie może przekroczyć wysokości bezwzględnej równej 283 m n.p.m.,
 - e) obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - f) w przypadku dachu płaskiego obowiązek realizacji zielonego dachu na powierzchni nie mniejszej niż 40% powierzchni dachu lub tarasu,
 - g) zakaz realizacji form historyzujących typu: wieżyczki, kolumny, itp.,
 - h) obowiązek rozczłonkowania bryły budynku, z uwzględnieniem poniższych warunków:
 - obowiązek pozostawienia pasa widikowego o szerokości min. 10 m, zapewniającego widok na ruiny zamku z ulicy Bulwar Narwiku, położonego w pasie o szerokości 20 m wyznaczonym na rysunku planu,

- obowiązek pozostawienia pasa niezabudowanego na poziomie drugiej kondygnacji o szerokości min. 5 m, zapewniającego widok w stronę ulicy Św. Ducha od strony mostu na rzece Kamienica zlokalizowanego poza obszarem planu, położonego w pasie o szerokości 15 m wyznaczonym na rysunku planu;
 - i) w kolorystyce elewacji obowiązek stosowania barw zbliżonych do naturalnych (organicznych): szarości, beżów, zieleni;
 - j) zakaz stosowania na elewacji okładzin drewnianych, szkła lustrzanego oraz sidingu z tworzyw sztucznych;
- 6) Dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości budynku o dodatkowe 3 m dla realizacji elementów takich jak: klatka schodowa, winda, świetliki, czerpnie, wyrzutnie (instalacje i urządzenia techniczne) o powierzchni pojedynczego elementu nie przekraczającej 50 m², na łącznej powierzchni nie większej niż 5% powierzchni dachów i tarasów;
- 7) Zakaz realizacji urządzeń technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, przewody wentylacyjne, anteny dla celów komercyjnych, instalacje elektryczne na ścianach budynku za wyjątkiem elementów związanych z iluminacją budynku i wymienionych w pkt 6;
- 8) Dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości budynku o dodatkowe 4 m dla realizacji dominanty wysokościowej, przesłaniającej fragment istniejącej zabudowy od strony najwyżej położonego terenu, przy budynku Piotra Skargi 12, na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni zabudowy;
- 9) Dopuszcza się odtworzenie historycznego systemu wodnego napędzającego urządzenia zabytkowego młyna;
- 10) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,8;
- 11) Intensywność zabudowy nie może być:
- a) większa niż 1,3;
 - b) mniejsza niż 0,05;
- 12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000m²;
- 13) Obowiązek zachowania minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 14) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych realizowanych jako naziemne lub podziemne zgodnie ze wskaźnikami dla:
- a) usług administracji – min. 3 stanowiska / 10 zatrudnionych,
 - b) usług handlu – min. 3 stanowiska / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) usług hotelarskich – min. 5 stanowisk/10 łóżek,
 - d) usług gastronomii – min. 1 stanowisko / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) innych usług – min. 2 stanowiska / 100m² pow. użytkowej,
 - f) przy realizacji miejsc parkingowych należy zabezpieczyć min. 10 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca te należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do budynków.”

„Teren zieleni urządzonej” oznaczony symbolem **B12bZU** – wyznaczony na załączniku Nr 1. Ustala się:

- 1) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31. 01.2007 r., nr rejestru A-72/M określonych w Rozdziale 2 §6 i §7;
- 2) Obowiązek zagospodarowania zielenią niską;
- 3) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem ciągu pieszo-jezdnego oraz sieci uzbrojenia terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) Dopuszcza się odtworzenie lub uczytelnienie koryt dawnych młynówek fakturą nawierzchni i zielenią.

„Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolami: **B 60a U/M , B 61a U/M** – wyznaczone na załączniku Nr 2. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi, rzemiosło i mieszkalnictwo;
- 2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31. 01.2007 r., nr rejestru A-72/M określonych w Rozdziale 2 § 6 i § 7;
- 3) Obowiązek ochrony kamienic wpisanych do rejestru zabytków: przy ul. Lwowskiej 2 i 4 –KS.A. 492/87 i Jagiellońskiej 5 – KS. A. 709;
- 4) Obowiązek ochrony form kamienic przy: ul. Jagiellońska 3, 7, 9, 11, 13, 15, Sobieskiego 1, 1a, 4, 5, 6, 7, Lwowska 6, 8, 10, 12, 16, 18, 22, 24 – wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 5) Zakaz nadbudowy i odbudowy budynków za wyjątkiem wymienionych w pkt 8, 9 i 10;
- 6) Dopuszcza się przebudowę budynków;
- 7) Dopuszcza się zagospodarowanie poddaszy kamienic na cele użytkowe z możliwością ich doświetlenia zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2 lit. k i lit. l;
- 8) Dopuszcza się nadbudowę budynków przy ul. Sobieskiego 12, 14 (B 60a U/M) oraz Lwowskiej 18 (B 61a U/M) na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków przy ul. Sobieskiego 12 i 14 po nadbudowie nie może przekroczyć wysokości budynku przy ulicy Sobieskiego 2,
 - b) całkowita wysokość budynku przy ul. Lwowskiej 18 po nadbudowie, nie może przekroczyć wysokości budynku przy ulicy Lwowskiej 20,
 - c) forma części nadbudowanej musi być dostosowana podziałami elewacji, proporcjami okien, fakturą ścian do architektury niższych kondygnacji budynków,
 - d) obowiązek realizacji dachów o formach zbliżonych do dachów budynków sąsiednich (dopuszczalna tolerancja spadków połaci dachowych 10⁰);
- 9) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i nadbudowę budynku przy ul. Sobieskiego 10 (B 60a U/M) oraz odbudowę budynków w podwórzu łączących budynek przy ulicy Sobieskiego 10 i budynek przy ulicy Jagiellońskiej 9 na zasadach:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek,
 - b) całkowita wysokość budynków przy ul. Sobieskiego 10 po nadbudowie nie może przekroczyć wysokości budynku przy ulicy Sobieskiego 8,
 - c) forma części nadbudowanej budynku od strony ulicy Sobieskiego 10 musi być

- dostosowana podziałami elewacji, proporcjami okien, fakturą ścian do architektury budynku przy ul. Sobieskiego 8, a budynków w podwórzu dostosowana podziałami elewacji, proporcjami okien, fakturą ścian do architektury niższych kondygnacji tej części budynków,
- d) obowiązek realizacji dachów o formach zbliżonych do dachów budynków sąsiednich (dopuszczalna tolerancja spadków połaci dachowych 10^0)
 - e) obowiązek zachowania parametrów podwórza;
- 10) Dopuszcza się nadbudowę i przebudowę budynku przy ul. Jagiellońskiej 9 (B60aU/M) na zasadach:
- a) budynek po nadbudowie nie może być wyższy od budynku przy ulicy Jagiellońskiej 7,
 - b) forma części nabudowanej musi być dostosowana podziałami elewacji, proporcjami okien, fakturą ścian do architektury niższych kondygnacji budynków,
 - c) obowiązek realizacji dachów o formach zbliżonych do dachów budynków sąsiednich (dopuszczalna tolerancja spadków połaci dachowych 10^0),
 - d) obowiązek zachowania parametrów podwórza,
 - e) wysokość budynków w podwórzu dostosować do wysokości budynku sąsiedniego przy ulicy Jagiellońskiej 7;
- 11) Obowiązek zachowania pasażu między ulicą Jagiellońską 7, a Sobieskiego 8 oraz pasażu pomiędzy ulicami Sobieskiego 10, a Jagiellońską 9;
- 12) Dopuszcza się lokalizację budynków przy ulicy Wałowej, na odcinku od ulicy Sobieskiego do Lwowskiej, na zasadach:
- a) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek,
 - b) obowiązek uwzględnienia obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z ulicą Wałową oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
 - c) forma budynków musi być dostosowana do architektury zabudowy staromiejskiej: geometrią dachów, podziałami elewacji, proporcjami okien,
 - d) całkowita wysokość budynków do 12,0 m,
 - e) zakaz stosowania na elewacjach przeszklenia o powierzchni większej niż 50% powierzchni każdej z elewacji w poziomie parteru oraz pojedynczych otworów przeszklonych o powierzchni większej niż $5,0 \text{ m}^2$ na wyższych kondygnacjach;
- 13) W terenie B61aU/M dopuszcza się uzupełnienie pierzei ul. Sobieskiego między obiektami nr 1a i nr 5 budynkiem lokalizowanym na zasadach:
- a) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek,
 - b) obowiązek uwzględnienia obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą ulicę Sobieskiego,
 - c) forma winna być dostosowana do architektury zabudowy sąsiedniej,
 - d) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać wysokości budynku nr 5, dopuszczalne obniżenie w budynku w pierzei ulicy Sobieskiego stosunku do budynku nr 5 nie więcej niż 1,5 m,
 - e) zakaz stosowania na elewacjach przeszklenia o powierzchni większej niż 50% powierzchni każdej z elewacji w poziomie parteru oraz pojedynczych otworów przeszklonych o powierzchni większej niż $5,0 \text{ m}^2$ na wyższych kondygnacjach;
- 14) Możliwość nadbudowy oficyn na zasadach:
- a) całkowita wysokość oficyny nie może być większa od wysokości budynku głównego,
 - b) architektura budynku winna nawiązywać do form zabudowy oficynowej: podziałami elewacji, geometrią dachu, proporcjami stolarki okiennej i drzwiowej, detalem (ganki),
 - c) dopuszcza się dachy jedno lub wielospadowe o spadkach połaci zbliżonych do

- spadków dachu budynku głównego, z tolerancją do 10°;
- 15) Obowiązek zachowania ciągu pieszego – ulicy Wałowej do ulicy Lwowskiej, o nawierzchni brukowej z kamiennymi schodami;
 - 16) Obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,6 i nie większym niż 1;
 - 17) Intensywność zabudowy nie może być:
 - a) większa niż: 1,5 dla terenu o symbolu B61aU/M, 2,5 dla terenu o symbolu B60aU/M,
 - b) mniejsza niż 0,3;
 - 18) Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy są większe od dopuszczonych dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy. Zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku, dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania budynku i przepisów sanitarnych;
 - 19) Obowiązek zachowania:
 - a) minimum 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej dla terenu o symbolu B61aU/M,
 - b) minimum 1% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej dla terenu o symbolu B60aU/M;
 - 20) Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a wskaźniki są mniejsze od dopuszczonych dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku oraz dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych;
 - 21) Obowiązek ochrony zieleni urządzonej poprzez zachowanie jej powierzchni.”

Teren usług oznaczony symbolem **B 76a U**- wyznaczony na załączniku Nr 3. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31. 01.2007 r., nr rejestru A-72/M określonych w Rozdziale 2 § 6 i § 7;
- 3) Dopuszcza się przebudowę budynków. Zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 4) Obowiązek zachowania min. 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony symbolem **B 91a U/M** wyznaczony na załączniku Nr 3. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi oraz mieszkalnictwo;
- 2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31. 01.2007 r., nr rejestru A-72/M określonych w Rozdziale 2 §6 i §7;

- 3) Obowiązek ochrony kamienicy przy ul. Narutowicza 5 z atelier fotograficznym wpisanej do rejestru zabytków - KS. A. 354;
- 4) Obowiązek ochrony form budynków przy ul. Konarskiego 3, 5 i 9, ul. Narutowicza 3 wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 5) Dopuszcza się przebudowę budynków, zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 6) Dopuszcza się zagospodarowanie poddaszy na cele użytkowe, z doświetleniem pomieszczeń zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2 lit. k i lit. l;
- 7) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy jako uzupełnienie pierzei ulicy Konarskiego na obszarze wyznaczonym graficznie na rysunku planu na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą ulicy Konarskiego,
 - b) budynek nie może być wyższy od budynku przy ulicy Konarskiego 9 i niższy od budynku przy ulicy Konarskiego 5,
 - c) budynek musi harmonizować z architekturą sąsiadującą: formą dachu, podziałami elewacji, proporcjami okien,
 - d) dopuszcza się zabudowę w granicach działek,
 - e) zakaz stosowania na elewacjach przeszklenia o powierzchni większej niż 50% powierzchni każdej z elewacji i powyżej 1 kondygnacji otworów przeszklonych o powierzchni większej niż 5,0 m²;
- 8) Obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,7 i nie większym niż 1;
- 9) Intensywność zabudowy nie może być:
 - a) większa niż 3,0,
 - b) mniejsza niż 0,7;
- 10) Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy są większe od dopuszczonych dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy. Zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku, dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania budynku i przepisów sanitarnych;
- 11) Obowiązek zachowania minimum 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a wskaźniki są mniejsze od dopuszczonych dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku oraz dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych;
- 13) Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych oraz zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.”

Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony symbolem **B 98a U/M** – wyznaczony na załączniku Nr 4. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi, rzemiosło oraz mieszkalnictwo;
- 2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31.01.2007 r., nr rejestru A-72/M określonych w Rozdziale 2 §6 i §7;
- 3) Obowiązek ochrony form budynków przy ulicy Matejki nr 17, 23 wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 4) Dopuszcza się przebudowę budynków, zakaz nadbudowy, z zastrzeżeniem punktu 5;
- 5) Dopuszcza się nadbudowę tylko w przypadku zmiany konstrukcji dachu z płaskiego na dach dwuspadowy lub czterospadowy, przy czym wysokość budynku po nadbudowie nie może przekraczać wysokości budynków w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 6) Dopuszcza się zagospodarowanie poddaszy na cele użytkowe, z doświetleniem pomieszczeń zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2 lit. k i lit. l oraz dopuszczeniem okien połaciowych;
- 7) Dopuszcza się rozbudowę budynków oraz realizację nowych na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) całkowita wysokość budynków w przypadku rozbudowy nie może być większa od wysokości budynku rozbudowywanego, w przypadku realizacji nowego budynku jego całkowita wysokość nie może być większa od całkowitej wysokości budynków w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - c) w przypadku rozbudowy obiektów część dobudowana z istniejącą muszą stanowić formę jednorodną architektonicznie,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek;
- 8) Dopuszcza się realizację garaży murowanych;
- 9) Obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,3 i nie większym niż 0,8;
- 10) Intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być:
 - a) większa niż 0,9,
 - b) mniejsza niż 0,3;
- 11) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.”

Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony symbolem **C 40a U/MW** - wyznaczony na załączniku Nr 5. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów: usługi, rzemiosło, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego - Rozdział 2 § 7;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- b) całkowita wysokość budynków nie może być większa niż 18,0 m, lecz nie mniejsza niż 12,0 m,
- c) zakaz stosowania na elewacjach przeszklenia o powierzchni większej niż 50% powierzchni każdej z elewacji,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek;
- 4) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych realizowanych jako naziemne lub podziemne zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 4 ust. 16 i 17;
- 5) Obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,2 i nie większym niż 0,8;
- 6) Intensywność zabudowy nie może być:
 - a) większa niż 2,5,
 - b) mniejsza niż 0,5;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
- 8) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.”

Teren usług publicznych oznaczony symbolem **C 41a UPk** – wyznaczony na załączniku Nr 5. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi kultury, gastronomia;
- 2) Teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych;
- 3) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego - Rozdział 2 § 7;
- 4) Obowiązek ochrony formy budynku Domu Kultury, tzw. Domu Bronisława Pierackiego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 5) Dopuszcza się przebudowę budynków. Zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 6) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 7) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 4 ust. 16 i 17;
- 8) Obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800 m²;
- 10) Obowiązek ochrony zieleni urządzonej z pomnikiem.”

Teren usług oznaczony symbolem **C 88a U** – wyznaczony na załączniku Nr 6. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego - Rozdział 2 § 7;
- 3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku na zasadach:
 - a) całkowita wysokość nie może przekraczać 12 m,
 - b) rozbudowa budynku możliwa wyłącznie w kierunku północnym,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki;
- 4) Obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wskaźniku nie większym niż 0,7;

- 5) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, zgodnie ze wskaźnikiem określonym w § 4 ust. 16 i 17 ;
- 6) Intensywność zabudowy nie może być:
 - a) większa niż 1,8,
 - b) mniejsza niż 0,3;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600 m²;
- 8) Obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.”

Teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem **C 101a KS** – wyznaczony na załączniku Nr 7. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – obsługa komunikacji zbiorowej;
- 2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego - Rozdział 2 § 7;
- 3) Dopuszcza się przebudowę placu oraz rozbudowę, przebudowę i lokalizację nowych wiat przystankowych;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków obsługi pasażerów z częścią handlową i gastronomiczną na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki,
 - c) zakaz lokalizacji usług handlu na powierzchni większej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków,
 - d) całkowita wysokość do 9,0 m;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,25;
- 6) Intensywność zabudowy nie może być:
 - a) większa niż 0,6,
 - b) mniejsza niż 0,1;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 500 m²;
- 8) Obowiązek zachowania minimum 5% powierzchni terenu działki budowlanej jako biologicznie czynnej.”

Teren usług oznaczony symbolem **C 101b U** – wyznaczony na załączniku Nr 7. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego - Rozdział 2 § 7;
- 3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku istniejącego oraz realizację nowego na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynku do 9,0 m,
 - b) obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynku w granicach działek;

- 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,6;
- 5) Intensywność zabudowy nie może być:
 - c) większa niż 0,7,
 - d) mniejsza niż 0,05;
- 6) Obowiązek zachowania minimum 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 500 m²;
- 8) Obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego.”

Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony symbolem **D 3a U/MW** – wyznaczony na załączniku Nr 4. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi, rzemiosło oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszcza się przebudowę rozbudowę i nadbudowę budynków oraz lokalizację nowych na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) całkowita wysokość budynków do 12,0 m,
 - c) obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30 – 45°,
 - d) przy rozbudowie budynków winny one uzyskać formę jednorodną architektonicznie,
 - e) Przy rozbudowie budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. B lub c dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachu,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek;
- 3) Obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wskaźniku nie większym niż 0,8;
- 4) Intensywność zabudowy nie może być:
 - a) większa niż 1,2,
 - b) mniejsza niż 0,05;
- 5) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600 m²;
- 7) Obowiązek realizacji miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 4 ust.16 i 17.”

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **D 5a MN**, wyznaczony na załączniku Nr 4. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków oraz lokalizację nowych na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- b) całkowita wysokość budynków do 9,0 m,
- c) forma budynków po rozbudowie i nadbudowie winna być jednorodna architektonicznie,
- d) przy rozbudowie budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. b lub c dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachu,
- e) dopuszcza się realizację budynków w granicy działek;
- 3) Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 50 m² i całkowitej wysokości budynków do 5,0 m;
- 4) Obowiązek utrzymania ul. Starej jako ciągu pieszo – jezdni o szerokości 5,0 m;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,7;
- 6) Intensywność zabudowy na terenie inwestycji nie może być:
 - a) większa niż 0,8,
 - b) mniejsza niż 0,05;

Obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600 m²;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 4 ust.16 i 17.”

Teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem **D 19a US** wyznaczony na załączniku Nr 8. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług związanych z funkcjonowaniem stadionu, w tym hotel, usługi administracji, handel, gastronomia, rekreacja, ochrona zdrowia, itp., realizowanych jako wbudowane w obiekt stadionu lub jako wolnostojące;
- 3) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) całkowita wysokość budynków do 16 m,
 - c) całkowita wysokość stadionu do 19 m (nie dotyczy elementów oświetlenia oraz innych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem obiektu);
- 4) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - b) sieci uzbrojenia terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,35;
- 6) Intensywność zabudowy nie może być:
 - a) większa niż 0,7,
 - b) mniejsza niż 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

- 8) Obowiązek realizacji min. 130 miejsc postojowych; w tym min. 6 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca te należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do budynków;
- 9) Dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego o wysokości nie przekraczającej 12 m;
- 10) Obowiązek maskowania urządzeń technicznych lokalizowanych na dachach budynków usługowych osłonami w odcieniach stonowanych (preferowane odcienie grafitu);
- 11) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
- 12) Lokalizacja obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Kamienicy dla wody Q10% oraz Q1%, wyznaczonego na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w 2015 r. możliwa wyłącznie:
 - e) dla budynków – z zakazem podpiwniczania,
 - f) dla innych obiektów oraz dla urządzeń budowlanych nie będących obiektami budowlanymi - w odległości od linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób trwale związany z podłożem.

Teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem **D 19b US** wyznaczony na załączniku Nr 8. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług związanych ze sportem i rekreacją, w tym hotel, usługi administracji, handel, gastronomia, ochrona zdrowia;
- 3) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) całkowita wysokość budynków do 16 m;
- 4) Dopuszcza się lokalizację:
 - g) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - h) sieci uzbrojenia terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,35;
- 6) Intensywność zabudowy nie może być:
 - c) większa niż 0,7,
 - d) mniejsza niż 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
- 8) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 4 ust. 16 i 17;
- 9) Dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego o wysokości nie przekraczającej 12 m;
- 10) Obowiązek maskowania urządzeń technicznych lokalizowanych na dachach budynków usługowych osłonami w odcieniach stonowanych (preferowane odcienie grafitu);

- 11) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
- 12) Lokalizacja obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Kamienicy dla wody Q10% oraz Q1%, wyznaczonego na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w 2015 r. możliwa wyłącznie:
 - a) dla budynków – z zakazem podpiwniczania,
 - b) dla innych obiektów oraz dla urządzeń budowlanych nie będących obiektami budowlanymi - w odległości od linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób trwale związany z podłożem.

Teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **D 21a ZU** – wyznaczony na załączniku Nr 8. Ustala się:

- 1) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) sieci uzbrojenia terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Dopuszcza się lokalizację ciągu spacerowego i ścieżki rowerowej;
- 3) Realizacja urządzeń budowlanych nie będących obiektami budowlanymi w odległości od linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi w sposób trwale związany z podłożem.

Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony symbolem **D 23a U/M** – wyznaczony na załączniku Nr 8. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi oraz mieszkalnictwo;
- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego z utrzymaniem funkcji mieszkalnej, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy;
- 3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącego budynku z przeznaczeniem na funkcję usługową oraz realizację nowych budynków usługowych na zasadach:
 - c) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) całkowita wysokość budynków do 9 m,
 - e) forma budynków powinna być jednorodna architektonicznie
- 4) Zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem pkt. 2);
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4;
- 6) Intensywność zabudowy nie może być:
 - e) większa niż 1,0,
 - f) mniejsza niż 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 8) Dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą budynków usługowych (typu portiernia);
- 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600m²;
- 10) Obowiązek maskowania urządzeń technicznych lokalizowanych na dachach budynków

usługowych osłonami ażurowymi w odcieniach stonowanych (preferowane odcienie grafitu);

- 11) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 4 ust. 16 i 17. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenie o symbolu D19bUS.
- 12) Lokalizacja obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Kamienicy dla wody Q10% oraz Q1%, wyznaczonego na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w 2015 r. możliwa wyłącznie:
 - c) dla budynków – z zakazem podpiwniczania,
 - d) dla innych obiektów oraz dla urządzeń budowlanych nie będących obiektami budowlanymi - w odległości od linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób trwale związany z podłożem.”

Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony symbolem: **D 24a U/M** wyznaczony na załączniku Nr 8. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi, rzemiosło oraz mieszkalnictwo;
- 2) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków lub realizację nowych budynków na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) całkowita wysokość budynków do 9,0 m,
 - c) forma budynków powinna być jednorodna architektonicznie;
- 3) Dopuszcza się lokalizację garaży murowanych o powierzchni zabudowy do 40 m² i całkowitej wysokości do 5,0 m;
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,8;
- 5) Intensywność zabudowy nie może być:
 - a) większa niż 1,0,
 - b) mniejsza niż 0,05;
- 6) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600 m²;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 4 ust.16 i 17.”

Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony symbolem **D 48a U/M** - wyznaczony na załączniku Nr 9. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów: usługi oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków na zasadach:
 - a) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) całkowita wysokość budynków do 10,0 m;

- 3) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5;
- 4) Intensywność zabudowy nie może być:
 - a) większa niż 0,6,
 - b) mniejsza niż 0,05;
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600 m²;
- 6) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 4 ust. 16 i 17;
- 7) Obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.”

XIV. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU LUB WYJAŚNIENIE BRAKU ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 29 Śródmieście” została podjęta na wniosek właścicieli kilku nieruchomości rozmieszczonych w różnych częściach obszaru oraz doprowadzenia do zgodności ustaleń planu ze stanem prawnym.

Zmiany te dotyczą konkretnego miejsca i sposobu zagospodarowania, są wprowadzone na podstawie wniosków zgłoszonych przez właścicieli nie zawierają więc rozwiązań alternatywnych.

XV. STRESZCZENIE.

Zmiany w Miejscowym Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Nowy Sącz - 29” opracowano w celu:

- *poszerzenia terenów usług oraz zmiana zasad i warunków zagospodarowania terenu przy ulicy Bulwarów Narwiku,*
- *zmiany ustaleń umożliwiających nadbudowę budynku przy ulicy Jagiellońskiej i Sobieskiego,*
- *dopuszczenia realizacji miejsc postojowych w terenie, na którym zlokalizowana jest siedziba Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego przy ul. Czarnieckiego,*
- *likwidacji obowiązku uwzględnienia ciągu pieszego łączącego Plac Św. Kazimierza z ulicą Konarskiego,*
- *dopuszczenia nadbudowy budynku i zmiany konstrukcji dachu przy ul. Matejki,*
- *dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie usług pomiędzy ul. Żeromskiego i Placem Dąbrowskiego,*
- *dopuszczenia nadbudowy i rozbudowy budynku usługowego przy ul. 1 Maja,*
- *umożliwienia rozbudowy budynku PSS Społem przy ul. Kolejowej,*
- *zmiany przeznaczenia części terenu zabudowy mieszkaniowej na teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ulicy Zakamienica oraz poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej,*

- zmiany ustaleń planu związanych z przebudową i rozbudową stadionu oraz obiektów towarzyszących,
- zmiany przeznaczenia części terenu zaopatrzenia w gaz przy ulicy Emilii Plater na teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jest zgodny z kierunkami zagospodarowania zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta. Jest również zgodny z wytycznymi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym oraz przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska.

Teren opracowania położony jest poza Południowomałopolskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Teren opracowania znajduje się poza Obszarami Natura 2000. Realizacja planu nie będzie oddziaływała niekorzystnie na cele i przedmiot obszaru Natura 2000.

Na wskutek uchwalenia planu wystąpią niewielkie zmiany w krajobrazie związane ze zwiększeniem wysokości budynków oraz powstaniem obiektów nowych, natomiast nie spowoduje zmian w pozostałych komponentach środowiska przyrodniczego i nie wpłynie na zdrowie ludzi. W celu ochrony przed degradacją krajobrazu ustalenia planu zawierają szereg wytycznych dotyczących wysokości, kubatury obiektów i intensywności zabudowy.

Nie powinno nastąpić zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego, ściekami komunalnymi w przypadku ich odprowadzenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej. Przewidywane prace ziemno - budowlane, wpłyną na okresowe zmiany przepływu wód powierzchniowych i w utworach czwartorzędowych, nie zagrażają jednak zasobom wód podziemnych. Obiekty kubaturowe i niezbędna infrastruktura, spowodują niewielkie zmniejszenie infiltracji opadowej.

Na wskutek powiększenia terenów zainwestowanych nastąpić może lokalne zwiększenie emisji zanieczyszczeń atmosferycznych pochodzących od ogrzewania obiektów kubaturowych oraz zwiększonego ruchu komunikacyjnego. Zwiększenie emisji powinno być jednak nieznaczne, w przypadku przestrzegania zakazu stosowania do ogrzewania paliw wysokoemisyjnych.

Może nastąpić również niewielki wzrost emisji hałasu związany ze zwiększonym ruchem samochodowym do nowo powstałych obiektów. Nie prognozuje się, aby uciążliwość hałasu komunikacyjnego stwarzała zagrożenie przekroczenia określonego dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Realizacja planu nie powoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko i nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi.

Projektowane zainwestowanie nie wkracza w tereny najcenniejsze przyrodniczo. Jest również zgodne z wytycznymi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym oraz przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska.