UCHWAŁA NR …. / …. / 2017 rok
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia …….

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 40”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XVI/175/2015 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 40”, na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza Rada Miasta Nowego Sącza uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza ,,Nowy Sącz – 40” po uprzednim:

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

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 40” obejmuje obszar osiedla Helena o powierzchni około 28,20 ha, położony w północno-zachodniej części miasta Nowego Sącza ograniczony: od północy - obwodnicą północną miasta, od południa - granicami działek, od wschodu - terenem linii kolejowej Chabówka – Nowy Sącz – Muszyna, od zachodu - granicą administracyjną miasta przebiegającą wzdłuż ul. Marcinkowickiej, zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 w skali 1:2000, stanowiącym integralną część uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 40” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:
   1) załącznik Nr 1 – Część graficzna przedstawiona na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
   2) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   3) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
3. Plan nie zawiera wszystkich ustaleń w zakresie ustalonym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na brak występowania:
   1) terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) przestrzeni publicznych;
   3) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych

przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 40”;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami wykonawczymi do niej;
4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany parteru budynku od linii rozgraniczającej (nie dotyczy wsporników i wykuszy wystających przed lico budynku nie więcej niż 1,30 m);
6) **całkowitej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od średniej wysokości poziomu terenu przyległego do ścian budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub attyki budynku;
7) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków liczonych po obrysie zewnętrznym budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji dla określenia intensywności zabudowy;
8) **usługach nie kolidujących z funkcją mieszkaniową** – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie narusza standardów jakości środowiska na działkach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych;
9) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren obejmujący jedną lub kilka działek, na którym zgodnie z przeznaczeniem w planie realizowany jest pełny zakres planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

ROZDZIAŁ 2.
USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. Zasady zabezpieczenia wysokich standardów jakości środowiska

1. Na terenie objętym planem obowiązują zasady ochrony środowiska, uwzględnione w ustaleniach planu, wynikające z położenia obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych poziomu czwartorzędowego GZWP 437 oraz jego strefy ochronnej wyznaczonej na podstawie „Dokumentacji hydrologicznej określającej warunki hydrologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 Dolina rzeki Dunajec (Nowy Sącz)” opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie w 2013 roku, zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska DGKhg – 4731-81/7038/17554/13/AW.
2. Na terenie objętym planem wskazuje się obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego uwzględnione w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

3. W granicach obszaru objętego planem, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
4. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz składowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.
5. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
   1) dla terenów oznaczonych symbolami od 1.MN(40) do 3.MN(40) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   2) dla terenów oznaczonych symbolami od 1.MN/U(40) do 6.MN/U(40) – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.
6. Obowiązek stosowania najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej.
7. Obowiązek ochrony i uzupełnienia obudowy biologicznej potoku.
8. Obowiązek zapewnienia ciągłości i swobody przepływu istniejących cieków wodnych.
9. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z drożnością oraz ciągłością cieków wodnych, w tym w terenach dróg.
10. Zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków.

§ 5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego

1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie utrzymuje się dotychczasowe istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu.
2. Przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy: wyznaczonych na rysunku planu i wynikających z przepisów odrębnych.
3. Na wydzielonej działce budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego.
4. Dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów w pasie pomiędzy ustaloną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę.
5. Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich powierzchnia jest mniejsza od dopuszczonej powierzchni minimalnej dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy. Zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku oraz dostosowania budynku do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania budynku i przepisów sanitarnych.
6. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu a ich wskaźniki są mniejsze od dopuszczonych dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku oraz dostosowania budynku do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych.
7. Obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi głównych przeciwległych połaci dachowych przy realizacji dachów stromych.
8. Obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45º, za wyjątkiem terenów dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

PROJEKT

9. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci dachu względem kalenicy.
10. Przy rozbudowie i zmianie wysokości budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. 7, 8 i 9 dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu.
11. Przy rozbudowie budynków nie spełniających wymagań dotyczących wysokości określonych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku rozbudowywanego.
12. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, grafitu oraz stonowanej kolorystyki elewacji.
13. W terenach usług dopuszcza się fragmentaryczne wprowadzenie elementów o kontrastowej kolorystyce dla zaakcentowania ważnych dla budynku elementów kompozycyjnych na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji budynków.
14. Przy realizacji budynków dopuszcza się lokalizację poziomu parteru budynku na wysokości maksymalnie 1,2 m w stosunku do średniego poziomu terenu przylegającego do ścian budynku.
15. Obowiązek zachowania minimalnych odległości dla obiektów budowlanych od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem punktów sprzedaży prasy oraz sezonowych obiektów handlowych. Zakaz nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 2.U(40) i 3.U(40), gdzie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu.
17. Zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacjach z blachy, za wyjątkiem blachy z posypką lub pokrytej tynkiem cienkowarstwowym.

§ 6. Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przekształcenia nieruchomości dla umożliwienia zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi oraz dla zabezpieczenia dojazdu do wydzielanych działek na zasadach:
   1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
   2) minimalne powierzchnie dotyczące nowo wydzielanych działek nie dotyczą:
      a) działek powstałych w wyniku wydzielania dróg publicznych,
      b) działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
   3) przy wydzielaniu działek dopuszcza się zmniejszenie wielkości jednej działki w przypadku, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni określonej w planie brakuje nie więcej niż 10% powierzchni;
   4) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 18 m, dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (dla jednego segmentu), dla zabudowy szeregowej - 8,0 (dla jednego segmentu) oraz 20 m dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
   5) dopuszcza się podział istniejących działek nie spełniających wymagań określonych w pkt 4 jeżeli szerokość frontu została ustalona przed wejściem w życie niniejszego planu;
   6) dopuszcza się podział działek na powiększenie powierzchni nieruchomości;
   7) przy wydzielaniu działek ustala się położenie granic działek pod kątem 90^{o} w stosunku do dróg publicznych, z tolerancją do 30%.

PROJEKT

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej przedstawionej orientacyjnie na rysunku planu.
3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę z publicznej sieci wodociągowej;
   2) w terenach pozbawionych dostępu do publicznej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.
4. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
   1) obowiązek realizacji i rozbudowy sieci kanalizacyjnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
   2) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;
   3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta;
   4) dopuszcza się indywidualne i grupowe rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków na terenach pozbawionych dostępu do kanalizacji miejskiej;
   5) zasady unieszkodliwiania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do kanalizacji deszczowej miejskiej, w terenach pozbawionych kanalizacji deszczowej dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **gospodarki cieplnej** ustala się:
   1) gospodarka cieplna winna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w planie zaopatrzenia miasta w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe;
   2) dopuszcza się indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło;
   3) obowiązuje zakaz stosowania paliw stałych wysokoemisyjnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
   1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
   2) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
   2) obowiązuje budowa nowych sieci energetycznych oraz przebudowa istniejących w systemie kablowym podziemnym;
   3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w punkcie 2 w uzasadnionych przypadkach;
   4) obowiązek uwzględnienia stref technicznych dla linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie **obsługi teletechnicznej** ustala się:
   1) obsługa teletechniczna w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
   2) obowiązuje realizacja nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowa istniejących w sieci kablowej podziemnej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
   1) obowiązek usuwania i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Nowego Sącza;
   2) pozostałe zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie **komunikacji** ustala się:
    1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg wewnętrznych i realizację nowych nie wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się zmianę szerokości jezdni określonych w ustaleniach szczegółowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się realizację nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących ścieżek pieszych, tras rowerowych (szlaków, ścieżek i dróg rowerowych) nie wyznaczonych na rysunku planu;
5) dostępność komunikacyjna dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu;
6) wskaźniki dotyczące miejsc postojowych w terenach inwestycji realizowanych jako naziemne lub podziemne, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu) oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku realizacji usług,
   b) zabudowy usługowej – min. 2 miejsca/100m² powierzchni użytkowej,
   c) przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca te należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów usługowych.

ROZDZIAŁ 3.
USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 8. Ustalenia dla terenów przyrodniczych

1. **Teren wód powierzchniowych z zielenią przyrzeczną** oznaczony symbolem **1.WS/Z(40) –** pow. ok. 0,53 ha, **2WS/Z(40) –** pow. ok. 0,43 ha, **3WS/Z(40) –** pow. ok. 0,21 ha,
   Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych (potok Szymanowianka) z zielenią przyrzeczną;
   2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową;
   3) Dopuszcza się:
      a) prowadzenie prac związanych z konserwacją i utrzymaniem potoku, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
      b) lokalizację drogowych obiektów inżynierskich.

2. **Teren zieleni urządzonej** oznaczony symbolem **ZP(40) –** pow. ok. 1,02 ha
   Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej;
   2) Zakaz realizacji budynków,
   3) Dopuszcza się:
      a) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
      b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową.

§ 9. Ustalenia dla terenów mieszkaniowych i usługowych

1. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony symbolem: **1.MN(40)** – pow. ok**.** 5,60 ha**,**
   Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
   2) Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
      a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 10 m,
      b) kubatura budynków nie może przekraczać: 1200m^3 dla budynku wolnostojącego, 700 m^3 dla budynku w zabudowie bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu),
   3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
      a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
      b) kubatura budynków nie może przekraczać 250 m^3;
   4) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4;
   5) Intensywność zabudowy:
      a) maksymalna – 0,5,
      b) minimalna – 0,05;
   6) Obowiązek zachowania min. 50 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
   7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej oraz 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu);
   8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust.10 pkt 6.

2. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony symbolem: **2.MN(40)** – pow. ok. 3,24 ha**, 3MN(40)** o pow. ok. 2,29 ha,
   Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
   2) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
      a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 10 m,
      b) kubatura budynków nie może przekraczać: 1200m^3 dla budynku wolnostojącego, 700 m^3 dla budynku w zabudowie bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu),
      c) maksymalna ilość segmentów w zabudowie szeregowej: 4,
      d) spadki głównych połaci dachowych od 30^o do 45^o;
   3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
      a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
      b) kubatura budynków nie może przekraczać 250 m^3;
   4) Dopuszcza się lokalizację zabudowy szeregowej wyłącznie w formie zespołu budynków (segmentów) o tej samej wysokości oraz o ujednoliconych pokryciach dachowych (w zakresie kolorystyki i użytych materiałów),
   5) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4;
   6) Intensywność zabudowy:
      a) maksymalna – 0,5,
      b) minimalna – 0,05;
   7) Obowiązek zachowania min. 50 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie

PROJEKT

czynnej;
8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej oraz 200 m^2 dla zabudowy szeregowej (dotyczy jednego segmentu);
9) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust.10 pkt 6.

3. **Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej** oznaczone symbolami**: 1.MN/U(40) –** pow. ok. 1,37 ha, **2.MN/U(40)** – pow. ok. 4,61 ha, **3.MN/U(40)** – pow. ok. 2,6 ha, **4.MN/U(40)** – pow. ok. 0,58 ha, **5.MN/U(40)** – pow. ok. 0,87 ha, **6.MN/U(40)** – pow. ok. 1,10 ha,
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa usługowa;
2) Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
   a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
   b) kubatura budynków nie może przekraczać: 1200 m^3 dla budynków mieszkalnych, 1500 m^3 dla budynków usługowych i mieszkalno – usługowych oraz 700m^3 dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu);
   c) spadki głównych połaci dachowych od 30^o do 45^o;
3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
   a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
   b) kubatura budynków nie może przekraczać 250 m^3,
4) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5;
5) Intensywność zabudowy
   a) maksymalna – 0,8,
   b) minimalna – 0,05;
6) Obowiązek zachowania min. 30% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
7) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 800m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu), 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz usługowej;
8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 6.

4. **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **1.U(40) –** pow. ok. 0,10 ha, **2.U(40) –** pow. ok. 0,24 ha, **3.U(40) –** pow. ok. 0,40 ha,
Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – usługi;
   2) Dopuszcza się lokalizację garaży oraz magazynów na potrzeby prowadzonej działalności usługowej na terenie oznaczonym symbolami: 2.U(40) i 3.U(40);
   3) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących, na zasadach:
      a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
      b) spadki głównych połaci dachowych do 40^o,
      c) na terenie oznaczonym symbolem 3.U(40) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 500 m^3,
   4) Wskaźnik powierzchni zabudowy budynków na terenie inwestycji do powierzchni

terenu nie może być większy niż 0,5;
5) Intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 0,8,
   b) minimalna – 0,01;
6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
7) Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej lub urządzeń zapewniających izolację optyczną i akustyczną na terenie sąsiadującym z zabudową mieszkaniową;
8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust.10 pkt 6.

§ 10. Ustalenia dla terenów komunikacji

1. **Teren komunikacji** oznaczony symbolem **KDGP(40)** – pow. ok. 0,88 ha.
   Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego zawierająca urządzenia związane z realizacją drogi oraz potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
   2) Szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym ustaleniami planu - zgodnie z rysunkiem planu.

2. **Teren komunikacji** oznaczony symbolem **KDG(40)** – pow. ok. 0,60 ha.
   Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej zawierająca elementy:
      a) jezdnia o szerokości 7,0 m,
      b) chodniki,
      c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
   2) Szerokość w liniach rozgraniczających - 25,0 m;
   3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

3. **Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej** oznaczonej symbolem**: KDZ(40)** – pow. ok. 0,20 ha,
   Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej zawierająca elementy:
      a) jezdnia o szerokości 7,0 m,
      b) chodniki,
      c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
   2) Szerokość w liniach rozgraniczających – do 8,0 m w obszarze objętym ustaleniami planu - zgodnie z rysunkiem planu;
   3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

4. **Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczone symbolami**: 1.KDD(40)** – pow. ok. 0,45 ha, **2.KDD(40)** – pow. ok. 0,50 ha, **3.KDD(40)** – pow. ok. 0,24 ha,
   Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej zawierająca elementy:
      a) jezdnia o szerokości 5,0 m,
      b) chodniki,
      c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
   2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m. z placem do zawracania na terenie oznaczonym symbolem 1.KDD(40) - zgodnie z rysunkiem planu;
   3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

PROJEKT

5. **Tereny drogi wewnętrznej** oznaczony symbolem**: KDW(40)** – pow. ok. 0,14 ha,
   Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna o charakterze pieszo-jezdnym zawierająca urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
   2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 7 m;
   3) Obowiązek realizacji placu do zawracania na zakończeniu drogi;
   4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

§ 11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związanej ze zmianą przeznaczenia terenów o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN(40), 2.MN(40), 3.MN(40) w wysokości 5%;
2) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1.MN/U(40) do 6.MN/U(40) w wysokości 5%;
3) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.U(40), 2.U(40), 3.U(40) w wysokości 30%;
4) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

ROZDZIAŁ 4.
PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta

.....

PROJEKT