

UCHWAŁA NR .../.../2022
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 55”.

Na podstawie art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Nowego Sącza, na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza, uchwala co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 55” zatwierdzonego uchwałą Nr LXII/773/2022 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 24 maja 2022 roku (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 8 czerwca 2022 roku, poz. 4028) dla obszaru obejmującego część osiedla Dąbrówka oraz część osiedla Biegonice, położonego po wschodniej stronie ul. Węgierskiej.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
(-) Krzysztof Głuc

Załącznik
do UCHWAŁY NR .../.../2022
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 2022 r.



UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 55” zawarte jest w poniższej analizie.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 55” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Podstawą niniejszej analizy jest zapis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu miejscowego.

Uchwałę podejmuje się na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza, w związku z wnioskami właścicieli terenu, według których zmiana umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu będącego ich własnością.

Analiza obejmuje obszar położony w zachodniej części osiedla Dąbrówka, jedynie niewielki fragment południowo – zachodniej części obszaru położony jest w osiedlu Biegonice. Obszar ten o powierzchni ok. 126 ha ograniczony jest:

- od strony północno – zachodniej ulicą Węgierską,
- od strony północno – wschodniej ulicą Bohaterów Orła Białego,
- od strony południowej – granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 37”, „Nowy Sącz – 47” i „Nowy Sącz – 5”.

Analizowany obszar jest częściowo zainwestowany. Zabudowa koncentruje się głównie w północnej części obszaru, w sąsiedztwie dróg publicznych. Dominującą formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast wzdłuż ul. Węgierskiej znajdują się obiekty usługowe. Na obszarze opracowania znajdują się cmentarze: zabytkowy cmentarz przy ul. Dąbrówki, który wraz z kościołem Św. Rocha wpisany jest do rejestru zabytków oraz cmentarz przy ul. Ruczaj.

W południowej części obszaru znajdują się udokumentowane złoża surowców naturalnych w postaci surowców ilastych ceramiki budowlanej. Część z nich jest eksploatowana, część wymaga rekultywacji po zaprzestaniu eksploatacji. W ich sąsiedztwie, przy ul. Dobrzańskiego znajdują się obiekty związane z produkcją materiałów budowlanych. Stosunkowo dużą powierzchnię zajmują tereny niezainwestowane, użytkowane jako tereny rolne i tereny zieleni. Znaczną ich część stanowią chronione przed zabudową ustaleniami obowiązującego planu miejscowego złoża gliny, które w dużej części zostały wybilansowane z powodu małej ich wartości i przydatności do eksploatacji. W południowej części na niewielkim fragmencie znajduje się część większego kompleksu leśnego.

Z ogólnej charakterystyki terenu wynika, że jest on różnorodny pod względem funkcjonalnym, jak również występujących form architektonicznych.

Omawiany obszar leży wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego - drogi krajowej Nr 87 relacji Nowy Sącz – Stary Sącz – Piwniczna Zdrój – granica państwa i obsługiwany jest przez transport zbiorowy. Obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych zapewnia istniejąca sieć dróg lokalnych miejskich.

Politykę przestrzenną miasta określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza przyjęte Uchwałą Nr XXX/385/2008 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r., zmienionej Uchwałą Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 r., Uchwałą Nr XLIV/431/2017 Rady

Miasta Nowego Sącza z dnia 12 września 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXXVI/386/2020 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 października 2020 r.

Określone w w/w studium kierunki zagospodarowania obszarów funkcjonalno-przestrzennych gminy w obszarze analizowanym wyznaczają następujące strefy zagospodarowania:

1M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie osiedli zorganizowanych i zabudowy indywidualnej.

Zakłada się rozwój poprzez rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy, realizację nowej, harmonizującej z otoczeniem, z dostosowaniem zagospodarowania do cech środowiska przyrodniczego. Tereny nieprzydatne dla celów inwestycyjnych winny być przeznaczone na tereny zieleni.

Wysokość budynków nie może przekraczać 12,0 m w części dna doliny i 9,0 m w strefie wzgórz, licząc od średniego poziomu terenu istniejącego do poziomu najwyższego położonego elementu budynku. W strefie wzgórz wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się wysokość budynków do 12 m.

Zakłada się rozwój istniejących ośrodków usługowych o charakterze lokalnym, wymagane podnoszenie standardów usług.

Dopuszcza się utrzymanie istniejących usług i realizację nowych nie kolidujących z funkcją mieszkaniową. Celem porządkowania i racjonalnego wykorzystania przestrzeni usługi winny być realizowane bądź w formie centrów osiedlowych bądź koncentrowane wzdłuż dróg publicznych. Niewskazane rozpraszanie usług i przemieszczenie z funkcją mieszkaniową. Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

U/M – 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.

Przy zmianie sposobu użytkowania budynków, profilu działalności a także w nowych terenach działalności usługowej wymagane stosowanie nowoczesnych technologii. Dopuszcza się utrzymanie istniejących zakładów produkcyjnych.

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.

2U – obszary lokalizacji obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu lokalnym, w tym dla realizacji inwestycji celu publicznego

Zakłada się rozwój usług w dostosowaniu do funkcji i form zabudowy terenu, cech środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy, realizację nowej, harmonizującej z otoczeniem. Wysokość budynków nie może przekraczać 20,0 m licząc od średniego poziomu terenu istniejącego do poziomu najwyższego położonego elementu budynku, z wyłączeniem wież.

Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, mieszkań związanych z użytkowaniem podstawowym, obiektów rekreacji z zielenią urządzoną.

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

2P - tereny dominacji działalności usługowej z dopuszczeniem produkcji – rozwój poprzez przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne, intensyfikację wykorzystania terenu oraz uruchomienie nowych terenów.

Zakłada się rozwój w dostosowaniu do cech środowiska przyrodniczego, cech przestrzeni miejskiej: skali miasta, funkcji i form zabudowy oraz możliwości wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej.

Wysokość budynków nie może przekraczać 15,0 m licząc od średniego poziomu terenu istniejącego do poziomu najwyższej położonego elementu budynku (z wyłączeniem urządzeń technologicznych). Wysokość budynków nie dotyczy istniejących obiektów w przypadku ich rozbudowy i przebudowy.

Tereny mogą być przekształcane poprzez uzupełnienie zainwestowania, rozbudowę, przebudowę, zmianę profilu działalności lub technologii istniejących obiektów i urządzeń.

Wymagane stosowanie najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych.

Dopuszcza się utrzymanie istniejącej w tych terenach zabudowy mieszkaniowej i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie istniejącej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej na granicy z zabudową mieszkaniową.

Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych. Zakaz nie dotyczy istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku ich przebudowy i rozbudowy.

Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarach dopuszczonych lokalizacji, wyznaczonych na rysunku studium, realizowanych na zasadach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3 P -tereny działalności gospodarczej związanej z wydobywaniem kopalin.

Zagospodarowanie w oparciu o przepisy odrębne. W przypadku wykreślenia złoża z „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce” lub zmiany granic złoża wynikającej z wyeksploatowania jego części dopuszcza się zmianę przeznaczenia i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się korektę granic terenów górniczych na podstawie dokumentacji ustalonej przepisami odrębnymi i na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego.

ZL – lasy i zadrzewienia

Tereny kompleksów leśnych i zadrzewień stanowiące istotny element struktury ekologicznej miasta, pełniące funkcje wodo i glebochronną jak również decydujące o walorach krajobrazowych i będące zapleczem rekreacyjnym miasta.

Zakłada się utrzymanie istniejących terenów leśnych i sukcesywne zalesienia i zadrzewienia terenów nieprzydatnych dla celów rolnych i inwestycyjnych. Zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów i urządzeń związanych z rekreacją zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się przeznaczenie lasów na cele nieleśne w uzasadnionych przypadkach, głównie związanych z realizacją inwestycji celu publicznego.

W przypadku zmiany klasyfikacji gruntów leśnych na cele nieleśne dopuszcza się zmianę przeznaczenia tych terenów, stanowiące kontynuację przeznaczenia terenów sąsiednich.

W przypadku konieczności zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne, związanych z realizacją dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej wskazane przyjmowanie rozwiązań projektowych, które w jak najmniejszym stopniu naruszają zwarte kompleksy leśne.

1 ZN – Tereny zieleni nieurządzonej o wysokich walorach ekologicznych i krajobrazowych (tereny zieleni, grunty rolne, zadrzewienia).

Utrzymuje się istniejące gospodarstwa związane z rolnictwem w terenach przydatnych do prowadzenia działalności rolniczej.

Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i odbudowy, dopuszcza się realizację nowych budynków mieszkalnych w sąsiedztwie istniejących budynków na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. 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 możliwość lokalizacji ogródków działkowych w terenach niekorzystnych dla celów rolnych i inwestycyjnych w oparciu o ustalenia planu miejscowego.

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

1 ZC - tereny zieleni urządzonej: cmentarze

Utrzymuje się istniejące cmentarze wraz ze strefą ochrony sanitarnej. Wymagane zagospodarowanie stosownie do funkcji i wartości kulturowej terenu.

Obowiązek ochrony zabytkowych kwater, nagrobków i innych cennych kulturowo elementów małej architektury: kaplic, bramy, ogrodzeń. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi.

KDG – ulica klasy głównej.

KDL – ulica klasy lokalnej.

Ustalenia studium zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Plan miejscowy musi być zatem zgodny z uchwaloną polityką przestrzenną gminy.

Zmiana planu miejscowego zostanie wykonana na mapie zasadniczej dostępnej w zasobach Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Sączu.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga wykonania opracowań wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz analiz pozwalających na prawidłowe ustalenie warunków zagospodarowania. Przewiduje się wykonanie następujących prac:

- wykonanie analiz planistycznych,
- opracowanie projektu planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404),
- wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029),
- opracowanie prognozy skutków finansowych dla uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższą analizą uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru. Przewiduje

się zgodność rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza.