

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

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68”.*

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXVII/406/2020 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 1 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68”, Rada Miasta Nowego Sącza, na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68”, 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 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r., 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. oraz zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XXXVI/386/2020 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 października 2020 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 – 68” obejmuje obszar osiedla Centrum o powierzchni ok. 0,2 ha i ograniczony jest Alejami Wolności, ulicą Staszica oraz granicami działek, zgodnie z załącznikiem Nr 1.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:
- 1) Załącznik Nr 1 – Rysunek planu przedstawiony 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;
  - 4) Załącznik Nr 4 – Dane przestrzenne dla planu.
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) przestrzeni publicznych;
  - 2) obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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 – 68”;
- 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 i aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do niej oraz w aktach prawa miejscowego;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej (nie dotyczy wykuszy wystających przed lico budynku nie więcej niż 1 m);
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od średniego poziomu terenu istniejącego, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie ścian zewnętrznych budynku lub po obrysie obiektu budowlanego innego niż budynek) do kalenicy tego budynku lub najwyższej położonego punktu tego obiektu budowlanego innego niż budynek;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych po obrysie zewnętrznym budynków na działce budowlanej dla określenia intensywności zabudowy;
- 8) **budynkach mieszkalno-usługowych** – należy przez to rozumieć budynki o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 9) **zabudowie usługowej niekolidującej z funkcją mieszkaniową** – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie narusza standardów jakości środowiska na działkach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 12°;
- 11) **obudowie estetycznej** – należy przez to rozumieć konstrukcję stanowiącą architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

## **ROZDZIAŁ 2. USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. **Zasady zabezpieczenia wysokich standardów jakości środowiska**

1. Na obszarze objętym planem przy zagospodarowaniu terenu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia całości terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 437, wyznaczonego na rysunku planu wg „Dokumentacji hydrologicznej określającej warunki hydrologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 Dolina rzeki Dunajec Nowy Sącz” opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczno-Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie w 2013 r.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania, przetwarzania odpadów.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
5. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
6. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla całego obszaru objętego planem jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
7. Zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków.
8. Obowiązek kompensacji naturalnej retencji terenowej wód opadowych i roztopowych przy wyłączaniu powierzchni biologicznie czynnej.

## **§ 5. Zasady kształtowania ład 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 i nadbudowie budynków istniejących obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
3. Ustalenia dotyczące przekształcenia nieruchomości dla umożliwienia zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi oraz dla zabezpieczenia dojazdu do wydzielanych działek:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia 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) dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.
4. Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy nie dotyczą działek budowlanych, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich wskaźniki są większe od dopuszczonych maksymalnych. Na tych działkach budowlanych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości ich zwiększenia. Zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy na tych działkach budowlanych jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku, dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych.
5. Wskaźnik dotyczący powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy działek budowlanych, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich wskaźnik jest mniejszy od dopuszczonego. Na tych działkach budowlanych dopuszcza się utrzymanie wskaźnika istniejącego bez możliwości zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na tych działkach budowlanych jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku,

- dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych.
6. Obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi głównych przeciwległych połąci dachowych przy realizacji dachów stromych.
  7. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połąci dachowych względem kalenicy.
  8. Obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połąci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 3 i 4 niniejszej uchwały.
  9. Przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. 6, 7, 8 dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu.
  10. Przy zmianie polegającej na zwiększeniu nachylenia kątów dachów w istniejących budynkach dopuszcza się przekroczenie ustalonej planem wysokości zabudowy, nie więcej niż o 1 m.
  11. W przypadku realizacji dachów płaskich dopuszcza się realizację stropodachów z zielenią oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych.
  12. Obowiązek realizacji pokryć dachowych w kolorach brązu, czerwieni, szarości, czarnego, zieleni.
  13. Obowiązek realizacji elewacji budynków w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal, szkło.
  14. Obowiązek zapewnienia estetyki wykończeniowej budynków przy zastosowaniu materiałów wysokiej jakości. Zakaz stosowania nisko standardowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków takich jak: blacha falista i trapezowa, listwy plastikowe, za wyjątkiem okładzin systemowych, w tym paneli aluminiowych, płyt warstwowych oraz blachy z posypką lub pokrytej tynkiem cienkowarstwowym.
  15. Przy realizacji budynków usługowych dopuszcza się fragmentaryczne wprowadzenie elementów o kontrastowej kolorystyce dla zaakcentowania ważnych dla budynku elementów kompozycyjnych na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni elewacji budynku.
  16. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.
  17. Zakaz realizacji budynków gospodarczych.
  18. Dopuszcza się realizację wiat i altan o wysokości zabudowy nie większej niż 5 m.
  19. Zakaz lokalizacji na dachach i ścianach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych przyległych do Alei Wolności oraz ulicy Staszica urządzeń technicznego wyposażenia budynków takich jak: anteny satelitarne, klimatyzatory, przewody wentylacyjne, instalacje elektryczne w sposób widoczny od strony tych dróg. Zakaz ten nie dotyczy elementów związanych z iluminacją budynków, jak również nadajników i anten sieci telefonii komórkowych oraz sieci teleinformatycznych.
  20. Obowiązek wykonania obudowy estetycznej urządzeń budowlanych i instalacji, zlokalizowanych na dachach i ścianach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych.
  21. Lokalizowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
  22. Zakazy zawarte w ustaleniach szczegółowych dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych nie dotyczą obiektów wskazanych w ust. 21.
  23. Zasady odnoszące się do lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych, odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):

- 1) wysokość zabudowy wolnostojących masztów nie może być większa niż 20 m;
  - 2) wysokość zabudowy masztów, anten, stacji bazowych i innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych nie może być większa niż 25 m łącznie z obiektem budowlanym, na którym będą lokalizowane.
24. Obszar objęty planem znajduje się w całości na obszarze zdegradowanym wymagającym rewitalizacji, przekształceń i rehabilitacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków.
2. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:
  - 1) zakaz nadwieszania partii budynków poza obrys linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu, za wyjątkiem wykuszy o szerokości do 3 m oraz wysięgu do 1 m;
  - 2) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 12° obowiązek stosowania: dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, blachy dachówkowej lub blachy płaskiej;
  - 3) zakaz przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków blaszanych takich jak: garaże, budynki gospodarcze, budynki magazynowo-składowe. Dopuszcza się realizację garaży murowanych na zasadach:
    - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 5 m,
    - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°;
  - 4) obowiązek obudowy śmietników trwałymi osłonami murowanymi, tynkowanymi lub drewnianymi, nakrytymi daszkami o spadkach połaci dachowych do 30°;
  - 5) kraty zabezpieczające witryny w obiektach usługowych można zakładać wyłącznie od strony wewnętrznej otworów. Dopuszcza się stosowanie rolet składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany;
  - 6) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez lukarny w dachu o łącznej długości nie przekraczającej 30 % długości połaci dachowej;
  - 7) zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych dzielących przestrzeń poddaszy ponad dach przy wtórnych podziałach budynków.

## **§ 7. 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. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:
  - 1) stosowanie szczegółowych zasad i warunków przekształceń nieruchomości określonych w § 5 ust. 3 niniejszej uchwały;
  - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 18 m;
  - 3) położenie granic działek pod kątem 90° w stosunku do dróg publicznych, z tolerancją do 20°.

## **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Na obszarze objętym planem 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) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
  - 1) realizację i rozbudowę sieci kanalizacyjnej do wszystkich działek budowlanych;
  - 2) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;
  - 3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta;
  - 4) obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z działki budowlanej do kanalizacji deszczowej miejskiej;
  - 5) dopuszcza się stosowanie rozwiązań gromadzenia i odprowadzania wód opadowych opartych na retencjonowaniu wody lub maksymalnego opóźniania odpływu.
5. W zakresie **gospodarki cieplnej** ustala się:

Gospodarka cieplna powinna odbywać się z miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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) budowę nowych sieci energetycznych oraz przebudowę istniejących w wykonaniu kablowym podziemnym;
  - 3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w pkt 2 w uzasadnionych przypadkach;
  - 4) obowiązek uwzględnienia stref technicznych dla linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie **obsługi teletechnicznej** ustala się:
  - 1) obsługę teletechniczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
  - 2) obowiązek realizacji nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowy istniejących w sieci kablowej podziemnej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek usuwania i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie **komunikacji** ustala się:
  - 1) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i tras rowerowych (szlaki, ścieżki i drogi rowerowe) nie wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dostępność komunikacyjna do działek budowlanych poprzez istniejące drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów do działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych realizowanych jako naziemne lub podziemne, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:
    - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce / 1 mieszkanie,
    - b) zabudowy usługowej w zakresie administracji – min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
    - c) zabudowy usługowej w zakresie handlu – min. 3 miejsca / 100 m<sup>2</sup> powierzchni

- sprzedaży,
- d) zabudowy usługowej w zakresie gastronomii – min. 2 miejsca / 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) zabudowy usługowej w zakresie zdrowia – min. 2 miejsca / 10 zatrudnionych,
  - f) innej zabudowy usługowej – min. 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: przy realizacji od 4 do 15 stanowisk – min. 1 miejsce, przy realizacji od 16 do 50 stanowisk – min. 2 miejsca, przy realizacji powyżej 50 stanowisk – min. 3 miejsca. Miejsca te należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do budynków.

### **ROZDZIAŁ 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 9. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**

**Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** oznaczony symbolem **MW/U(68)** – pow. ok. 0,20 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową;
- 2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego – Rozdział 2 § 6 niniejszej uchwały;
- 3) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych na zasadach:
  - a) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) wysokość zabudowy nie może być większa niż 24,5 m,
  - c) kubatura brutto budynków mieszkalno-usługowych i usługowych nie może być mniejsza niż 500 m<sup>3</sup>;
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,8;
- 5) Intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 5,6,
  - b) minimalna – 0,5;
- 6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 3 niniejszej uchwały.

**§ 10.** Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związanej ze zmianą przeznaczenia terenu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu oznaczonego symbolem MW/U(68) – w wysokości 30 %.

### **ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 11.** Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

**§ 12.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz

publikacji na stronie internetowej Miasta Nowego Sącza.

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

*Przewodniczący Rady Miasta*





## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWEGO SĄCZA "NOWY SĄCZ - 68"

### RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1  
do UCHWAŁY NR.....  
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA  
z dnia ..... 2022 r.

#### LEGENDA:

##### PRZEZNACZENIE TERENÓW

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

##### INNE USTALENIA PLANU

- GRANICA OPACOWANIA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- CAŁY OBSZAR STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO
- CAŁY OBSZAR OBSZAR ZDEGRADOWANY WYMAGAJĄCY REWITALIZACJI, PRZEKSZTAŁCENI I REHABILITACJI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- LINIA ENERGETYCZNA 15KV KABLOWA
- CAŁY OBSZAR ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 437



URZĄD MIASTA NOWEGO SĄCZA  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I URBANISTYKI  
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

0m    20m    40m    60m    80m    100m

SKALA 1:2000

### WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWEGO SĄCZA"

#### Załącznik Nr 5

do Uchwały 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.

GRANICA OPACOWANIA MPZP "NOWY SĄCZ-68"



#### LEGENDA:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKcjONALNO-PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW

##### OBSZARY OSIEDLEŃCZE

TERENY USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OBRĘBIE ŚRÓDMIEŚCIA

OBSZARY I OBIEKTY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

OBSZARY ZDEGRADOWANE WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI, PRZEKSZTAŁCENI I REHABILITACJI

##### DZIEDZICTWO KULTUROWE

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO USTALONA UCHWAŁĄ NR XV/147/2015 RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA Z DN. 15.09.2015 R.

**Załącznik Nr 2**  
do UCHWAŁY NR .... /.... / 2022  
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA  
z dnia ..... 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz –68” wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15.09.2022 r. do 07.10.2022 r.**

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

**Załącznik Nr 3**  
do UCHWAŁY NR.....  
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA  
z dnia.....

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68” nie zostały określone żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Załącznik Nr 4**  
do UCHWAŁY NR .....  
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA  
z dnia.....

[Załącznik4.html](#)

### **Dane przestrzenne dla zmiany planu**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn zm.) przygotowano dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68”.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68” obejmuje teren o powierzchni ok. 0,2 ha położony w centralnej części miasta Nowego Sącza na osiedlu „Centrum” i ograniczony jest:

- od strony północnej i wschodniej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta „Nowy Sącz – 29 Śródmieście”
- od strony południowej ulicą Staszica,
- od strony zachodniej Alejami Wolności.

Teren objęty projektem planu jest w całości zainwestowany i znajduje się na nim budynek usługowy. Zgodnie z zapisami obecnie funkcjonującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 29 Śródmieście” przedmiotowy obszar położony jest w terenach usług z zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych jak również nadbudowy i rozbudowy istniejących.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68” związane było z wprowadzeniem zapisów umożliwiających w obszarze objętym planem lokalizację zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i usług. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi uzupełnienie funkcji tego terenu o zabudowę mieszkaniową, stanowiącą kontynuację istniejącej wzdłuż Alei Wolności zabudowy mieszkaniowej. Zakres opracowania przedmiotowego planu, łącznie z obowiązującym w najbliższym sąsiedztwie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Nowy Sącz – 29 Śródmieście”, funkcjonalnie domyka tereny o zbliżonej ze sobą funkcji i przeznaczeniu.

Dojazd do obszaru objętego projektem planu oraz jego obsługę komunikacyjną zapewniają istniejące drogi publiczne. Przedmiotowy obszar obsługiwany jest też przez transport zbiorowy (komunikacja miejska).

Na omawianym terenie brak jest osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, jak również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren opracowania znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – czwartorzędowych, który istnieje w strefie szerokiej doliny Dunajca – GZWP nr 437 (wg Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 Dolina rzeki Dunajec (Nowy Sącz) – PIG, Warszawa 2013).

Teren opracowania położony jest zarówno poza Południowomałopolskim Obszarem Chronionego Krajobraz – Uchwała Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 22 maja 2020 r., poz. 3482), jak i poza obszarami chronionymi systemem Natura 2000.

#### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

##### **Realizacja wymagań wynikających z art. 1 ust. 2.**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące:

- 1) **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez ustalenie zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, linii rozgraniczających, określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźników intensywności zabudowy, wskaźniku wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej powierzchni wydzielanych działek;
- 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** poprzez ograniczenie minimalnej kubatury budynków oraz geometrii dachów, określenie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, wysokości zabudowy;
- 3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie ustaleń zabezpieczających glebę i wody przed zanieczyszczeniami (takich jak: zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków, obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym). W terenie tym nie występują grunty rolne ani leśne;
- 4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez ustalenia zapewniające ochronę konserwatorską zespołu staromiejskiego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta, określenie obowiązku przestrzegania poziomu hałasu na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji oraz dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, również w zakresie rozbudowy i nadbudowy;
- 7) **prawa własności** poprzez uwzględnienie uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania terenów oraz wniosków złożonych przez właściciela działki przed przystąpieniem do sporządzenia planu jak również w czasie prac planistycznych;
- 8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** na obszarze objętym projektem planu nie występują tereny lub obiekty, które wymagałyby ustaleń dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) **potrzeb interesu publicznego** na obszarze objętym projektem planu nie wyznaczano usług publicznych, ponadto w niedalekim sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się obiekty użyteczności publicznej zaspokajające potrzeby jego mieszkańców;
- 10) **potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** poprzez dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji**

**elektronicznej** zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), poprzez:

- a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości i terminie składania wniosków. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68” wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości w dniu 08.12.2020 r. w formie obwieszczeń umieszczonych na urzędowych tablicach ogłoszeń, ogłoszeń w Biuletynie Informacji Publicznej oraz ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. W wyniku wszczęcia powyższych czynności, w terminie podanym w ogłoszeniu nie wpłynął żaden wniosek, natomiast po tym terminie wpłynęły 3 wnioski,
  - b) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, terminie przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz możliwości i terminie składania uwag. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68” podano do publicznej wiadomości w dniu 07.09.2022 r. w formie obwieszczeń umieszczonych na urzędowych tablicach ogłoszeń, ogłoszeń w Biuletynie Informacji Publicznej oraz ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. W wyniku wszczęcia powyższych czynności, w terminie podanym w ogłoszeniu nie wpłynęły żadne uwagi;
- 12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzona jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), natomiast na podstawie ustawy 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 z późn. zm.) przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;
- 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – cały obszar objęty ustaleniami projektu planu zaopatrywany jest w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, biegnącej wzdłuż dróg publicznych. Odpowiednią jakość wody zapewniono poprzez wskazanie granic zbiornika wód podziemnych GZP 437.

### **Realizacja wymagań wynikających z art. 1 ust. 3.**

Ustalając przeznaczenie terenu brano pod uwagę ochronę istniejącego zagospodarowania oraz rozważano zasadność interesów prywatnych w stosunku do interesu publicznego.

Zmiana przeznaczenia z usługowego na mieszkaniowy wielorodzinny z usługą wynika głównie ze złożonych wniosków o zmianę planu obowiązującego. Uwzględnienie

wniosków poprzedzono analizami związanymi z uwarunkowaniami ekonomicznymi i środowiskowymi

#### **Realizacja wymagań wynikających z art. 1 ust. 4.**

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68” dotyczą obszaru centrum miasta w całości zabudowanego.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne uwzględniono w następujący sposób:

- 1) sporządzany plan dotyczy terenu, w którym nowa zabudowa będzie stanowić uzupełnienie istniejącej. Teren ten zlokalizowano wzdłuż istniejących dróg publicznych, w celu zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego
- 2) sporządzany plan dotyczy terenu zlokalizowanego w strefie śródmiejskiej obsługiwanej przez autobusową komunikację miejską;
- 3) dla umożliwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów ustalenia planu dopuszczają możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych na terenie objętym projektem planu;
- 4) teren przeznaczony pod nową zabudowę zlokalizowany jest na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy.

#### **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68” spowodowane było złożonym wnioskiem właściciela nieruchomości o zmianę przeznaczenia terenów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 29 Śródmieście”. Wniosek dotyczył zmiany warunków i zasad zagospodarowania terenu, na którym znajduje się budynek usługowy, w taki sposób aby mógł w tym miejscu powstać budynek mieszkaniowy wielorodzinny z usługą. Opracowanie projektu planu miejscowego „Nowy Sącz – 68” jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowego Sącza w latach 2018 – 2021 stanowiącej załącznik do Uchwały Nr LXII/774/2022 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Nowego Sącza.

#### **3. Zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza.**

Ustalenia projektu planu „Nowy Sącz – 68” pokrywają się z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/385/2008 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r., zmienionego Uchwałą Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIV/431/2017 Rady Miasta Nowego



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

#### **4. Wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.**

Do projektu planu „Nowy Sącz – 68” została opracowana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68”.

Według powyższego opracowania wynika, że uchwalenie planu pozostanie bez wpływu na budżet Miasta Nowego Sącza.

#### **5. Zgodność z czynnościami, o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Dokonano wszelkich procedur wynikających z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

W trakcie przeprowadzonego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach: od 15.09.2022 r. do 07.10.2022 r. – nie wpłynęły żadne pisma z uwagami.

Procedura planistyczna sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 68” została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia przez Radę Miasta.