

UCHWAŁA NR XLI/406/2017
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 23 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 25”

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVII/299/2016 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 13 września 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 25”, na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza Rada Miasta Nowego Sącza, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza - „Nowy Sącz - 25” przyjętego uchwałą Nr XLVI/548/2005 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 29 kwietnia 2005 r., zwaną dalej planem, nadając mu poniższe brzmienie, 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., i zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 r.;
- 2) rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie 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 - 25” obejmuje obszar o powierzchni około 3,83 ha położony w środkowej części miasta Nowego Sącza, w osiedlu Biegonice. Teren ograniczony jest ulicami: od wschodu ul. Węgierską, od północy, południa oraz zachodu granicami działek i oznaczony jest na załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:1000, stanowiącym integralną część uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 25” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:
- 1) załącznik Nr 1 - Część graficzna przedstawiona na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
 - 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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych.

§ 3. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 25”;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, 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 z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi: okapu, daszków, schodów, wsporników, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,2 m;
- 6) **całkowitej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wymiar liczony od średniej wysokości poziomu terenu przyległego do ścian budynku do najwyższej 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) **teren 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 całego obszaru w strefie ochronnej zbiornika wód podziemnych poziomu czwartorzędowego GZWP 437 oraz części obszaru w jego granicach 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. W granicach obszaru objętego planem, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz składowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.
4. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu samochodowego wyłącznie jako nawierzchni utwardzonych i nieprzepuszczalnych dla wód opadowych.
5. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek oczyszczania wód opadowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń z placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu samochodowego.
6. Obowiązek stosowania najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej.
7. 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy: wyznaczonych na rysunku planu i wynikających z przepisów odrębnych.
3. 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.
4. 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.
5. Obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.
6. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, zieleni oraz stonowanej kolorystyki elewacji.
7. 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.

§ 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 - 1500 m²;
 - 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 - 30 m;
 - 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° w stosunku do dróg publicznych, z tolerancją do 20 %.

§ 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 zaopatrzenie w wodę z publicznej sieci wodociągowej.
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) zasady unieszkodliwiania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) 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.
5. W zakresie **gospodarki ciepłej** ustala się:
 - 1) gospodarka ciepła 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) budowa nowych sieci w wersji kablowej;
 - 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;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg wewnętrznych i realizację nowych nie wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych oraz przebudowę i rozbudowę ścieżek pieszych, rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 4) dostępność komunikacyjna dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie poprzez istniejące drogi publiczne oraz wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 5) wskaźniki dotyczące miejsc postojowych realizowanych jako naziemne lub podziemne, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów;

- a) usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² - min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży,
- b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - min. 4 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży,
- c) inne usługi - min. 2 miejsca / 100 m² powierzchni użytkowej (bez magazynów),
- d) przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy parkingach powyżej 15 stanowisk min. 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy realizacji miejsc parkingowych przy obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² należy zabezpieczyć miejsca parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 4 % wszystkich miejsc parkingowych.

ROZDZIAŁ 3.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 8. Ustalenia dla terenów usługowych

1. Tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone symbolem: UC(25) - pow. ok. 2,77 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) Dopuszcza się możliwość przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 3) Całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
- 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,7;
- 5) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 2,0,
 - b) minimalna: 0,5;
- 6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
- 7) Zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych obiektów handlowych;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 5 w obrębie terenu inwestycji, z dopuszczeniem ich lokalizacji poza obszarem objętym planem.

2. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: U(25) - pow. ok. 0,97 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi;
- 2) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy na zasadach:
 - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,
 - b) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 1000 m³;
- 3) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,6;
- 4) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,0,
 - b) minimalna: 0,2;
- 5) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
- 6) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 5.

§ 9. Ustalenia dla terenów komunikacji i infrastruktury

Teren komunikacji oznaczony symbolem **KDG(25)** - pow. ok. 0,09 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej w ciągu drogi krajowej Nr 87 Nowy Sącz - Piwniczna - granica państwa zawierająca urządzenia związane z realizacją drogi oraz potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - do 3,7 m w obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związanej ze zmianą przeznaczenia terenów o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: U(25) i UC(25) w wysokości 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1 %.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 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.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) *Tomasz Cisoń*

Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR XLI/406/2017
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 23 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 25” wyłożonego do publicznego wglądu
od dnia 24.02.2017 r. do 31.03.2017 r.**

Do projektu zmiany planu wykładanego do wglądu publicznego w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga.

**1. Uwaga dotycząca wprowadzenia do projektu uchwały definicji intensywności zabudowy
- uwaga nieuwzględniona.**

Akt prawa miejscowego, jako źródło prawa powszechnie obowiązującego, nie może normować kwestii wynikających z aktów hierarchicznie wyższych. Brak jest też podstaw prawnych do powielania zapisów zawartych w innych aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Definicja intensywności zabudowy zawarta jest w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast zdefiniowana w projekcie uchwały powierzchnia całkowita zabudowy jest wykorzystywana do obliczenia w/w intensywności.

Pozostałe kwestie i uwagi zawarte w piśmie są bezprzedmiotowe - są prośbą o udzielenie wyjaśnień, nie zaś uwagami do projektu uchwały, bądź dotyczą projektu uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane równolegle wykładanej do publicznego wglądu.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) *Tomasz Cisoń*

Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR XLI/406/2017
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 23 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 25” nie zostały określone żadne nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) *Tomasz Cisoń*