



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 4 sierpnia 2023 r.

Poz. 5235

UCHWAŁA* NR LXXXVI/1024/2023 RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA

z dnia 25 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 62”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz Uchwały Nr XIII/147/2019 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 28 maja 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 62”, 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 - 62” 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. - ze zmianami;
- 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 - 62” obejmuje obszar o powierzchni około 66,88 ha, położony w części osiedla Nawojowska oraz Kaduk, zgodnie z załącznikiem Nr 1.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 62” 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.

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

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) 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. Ilekcioć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 62”;
- 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 wsporników i wykuszy wystających przed lico budynku nie więcej niż 1,20 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 najwyższej położonego punktu tego obiektu budowlanego;
- 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, przy czym ilość lokali mieszkalnych w budynku nie może przekroczyć dwóch;
- 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) **obudowie estetycznej** - należy przez to rozumieć konstrukcję stanowiącą architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami, hałasem lub też maskujących.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. Zasady zabezpieczenia wysokich standardów jakości środowiska

1. Na obszarze objętym planem, przy zagospodarowaniu terenu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z położenia części terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 437, wyznaczonego na rysunku planu wg „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 r.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej. Zakaz ten nie dotyczy istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej. Zakaz ten nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 1.P/U(62), 2.P/U(62), 3.P/U(62), 4.P/U(62), gdzie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MW(62) i 2.MW(62) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami od 1.MN/U(62) do 7.MN/U(62) - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonej na terenach oznaczonych symbolami: 4.U(62), 5.U(62) i 9.U(62) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

5. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

6. Obowiązek stabilizacji zieleni o rozbudowanym systemie korzeniowym skarp naturalnych i antropogenicznych.

7. Zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków.

8. Obowiązek kompensacji naturalnej retencji terenowej wód opadowych i roztopowych przy wyłączaniu powierzchni biologicznie czynnej.

9. W sąsiedztwie linii kolejowej wykonanie robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.P/U(62), 4.P/U(62), od 3.U(62) do 9.U(62) obowiązek zagospodarowania terenów sąsiadujących z zabudową mieszkaniową pasami zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m.

§ 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 i nadbudowie budynków istniejących, obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

3. Na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo-usługową dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego.

4. Ustalenia dotyczące przekształcenia nieruchomości dla umożliwienia zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi oraz dla zabezpieczenia dojazdu do wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) minimalne powierzchnie dotyczące nowo wydzielonych działek nie dotyczą:
 - a) działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
 - b) działek wydzielonych 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 sąsiednich nieruchomości.

5. Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy nie dotyczą działek budowlanych, które zostały wydzielone i zbudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich wskaźniki są większe od dopuszczalnych dla poszczególnych terenów. Na tych działkach budowlanych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości ich zwiększania. Zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku, dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych.

6. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek budowlanych, które zostały wydzielone i zbudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich wskaźniki są mniejsze od dopuszczonych dla poszczególnych terenów. Na tych działkach budowlanych 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, dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych.

7. Dopuszcza się wyłącznie przebudowę istniejących obiektów budowlanych w pasie pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Przy realizacji dachów stromych obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi głównych przeciwległych połaci dachowych.

9. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci dachu względem kalenicy.

10. Obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

11. Przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. 8, 9 i 10 dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu.

12. Przy rozbudowie budynków niespełniających wymagań dotyczących wysokości zabudowy określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów, dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości zabudowy budynku rozbudowywanego.

13. Przy realizacji budynków dopuszcza się lokalizację poziomu parteru budynku (poziom $\pm 0,00$) na wysokości nie większej niż 1,2 m w stosunku do średniego poziomu terenu istniejącego lub na wysokości nie większej niż 0,6 m od strony przystokowej.

14. Wysokość zabudowy wiat, altan i zadaszeń nie może być większa niż:

a) 10 m na terenach oznaczonych symbolami: 1.U(62), 2.U(62), 7.U(62), 8.U(62), 9.U(62), 1.P/U(62), 2.P/U(62), 3.P/U(62), 4.P/U(62);

b) 5 m na terenach pozostałych.

15. 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. Zakaz ten nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami od 1.P/U(62) do 4.P/U(62).

16. Obowiązek realizacji pokryć dachowych w kolorach brązu, czerwieni, szarości, czerni, zieleni.

17. 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.

18. Na terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej i produkcyjno - usługowej dopuszcza się fragmentaryczne wprowadzenie elementów o kontrastowej kolorystyce dla zaakcentowania ważnych dla budynku elementów kompozycyjnych na powierzchni nie większej niż 10 % powierzchni elewacji budynku.

19. Zakaz lokalizacji na dachach i ścianach budynków usługowych lub produkcyjnych od strony przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1.KDZ(62), 2.KDZ(62), od 1.KDL(62) do 6.KDL(62), 1.KDD(62) oraz od ulicy Jana Pawła II 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 produkcyjnych, usługowych i mieszkalno-usługowych.

21. W sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązuje zagospodarowanie terenów, w tym usytuowanie obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

22. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

23. Lokalizowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

24. Zakazy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych nie dotyczą obiektów wskazanych w ust. 23.

25. 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:

- a) 24 m na terenach oznaczonych symbolami: od 1.U(62) do 9.U(62) i od 1.P/U(62) do 4.P/U(62);
- b) 18 m na terenach pozostałych.

2) wysokość zabudowy masztów, anten, stacji bazowych i innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych nie może być większa niż:

- a) 24 m łącznie z obiektem budowlanym, na którym będą lokalizowane, na terenach oznaczonych symbolami: od 1.U(62) do 9.U(62) i od 1.P/U(62) do 4.P/U(62);
- b) 18 m łącznie z obiektem budowlanym, na którym będą lokalizowane, na terenach pozostałych.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Obowiązek ochrony zabytkowego budynku przy ul. Grunwaldzkiej 67 wpisanego do rejestru Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Nowego Sącza Zarządzeniem Nr 177/2018 Prezydenta Miasta Nowego Sącza z dnia 04 kwietnia 2018 roku. Ochronie podlega bryła, kształt dachu, proporcje budynku oraz zachowany charakterystyczny detal architektoniczny.

§ 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. 4 niniejszej uchwały;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 18 m, bliźniaczej - 12 m (dotyczy jednego segmentu budynku), szeregowej - 8 m (dotyczy jednego segmentu budynku),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 20 m,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno - usługowej - 30 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 wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

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, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się indywidualne i grupowe rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków na terenach pozbawionych dostępu do kanalizacji miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z działki budowlanej do kanalizacji deszczowej miejskiej. Na terenach pozbawionych kanalizacji deszczowej dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 3) na terenach pozbawionych dostępu do sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych instalacji gazowych realizowanych 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 elektroenergetycznych oraz przebudowę istniejących w wykonaniu napowietrznym lub kablowym podziemnym;
- 3) obowiązek uwzględnienia stref technicznych dla linii elektroenergetycznych 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 przebudowę 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 przebudowę i rozbudowę istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg wewnętrznych oraz realizację nowych nie wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i tras rowerowych (szlaki, ścieżki i drogi rowerowe) nie wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostępność komunikacyjna do działek budowlanych poprzez istniejące drogi publiczne lub drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu lub zlokalizowane poza obszarem objętym ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów do działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych 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 mieszkaniowej wielorodzinnej - min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny,
 - c) zabudowy usługowej w zakresie administracji - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - d) zabudowy usługowej w zakresie handlu - min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) zabudowy usługowej w zakresie zdrowia - min. 2 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - f) zabudowy usługowej w zakresie hotelarstwa - min. 5 miejsc / 10 łóżek,
 - g) zabudowy usługowej w zakresie gastronomii - min. 2 miejsca / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - h) zabudowy usługowej w zakresie oświaty - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - i) innej zabudowy usługowej - min. 2 miejsca / 100 m² pow. użytkowej (bez magazynów, pomieszczeń technicznych i socjalnych),
 - j) obiektów produkcyjnych i magazynów - min. 5 miejsc / 10 zatrudnionych,
 - k) 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 DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 9. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1.MW(62)** - pow. ok. 1,03 ha, **2.MW(62)** - pow. ok. 0,32 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kubatura brutto budynków nie może być mniejsza niż 500 m³;
- 3) Dopuszcza się realizację garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 25 m, szerokość budynków nie może być większa niż 14 m,
 - c) obowiązek lokalizowania garaży w jednej linii zabudowy;
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;

5) Intensywność zabudowy:

- a) maksymalna - 1,0,
- b) minimalna - 0,05;

6) Obowiązek zachowania min. 25 % powierzchni biologicznie czynnej;

7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m²;

8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

§ 10. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej

1. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolami: **1.MN/U(62)** - pow. ok. 0,78 ha, **3.MN/U(62)** - pow. ok. 0,41 ha, **4.MN/U(62)** - pow. ok. 0,47 ha, **5.MN/U(62)** - pow. ok. 0,80 ha, **6.MN/U(62)** - pow. ok. 4,35 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kubatura brutto budynków nie może być:
 - większa niż 1500 m³ dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej i budynków mieszkalno-usługowych,
 - większa niż 800 m³ dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu budynku),
 - mniejsza niż 200 m³ dla budynków usługowych;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) kubatura brutto budynków nie może być większa niż 350 m³;
- 4) Dopuszcza się realizację garaży jako towarzyszących zabudowie usługowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży na zasadach określonych w pkt 3;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 6) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 1,0,
 - b) minimalna - 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania min. powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN/U(62), 4.MN/U(62), 5.MN/U(62), 6.MN/U(62) - 30 %,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3.MN/U(62) - 20%;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej - 600 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu budynku) - 300 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej - 800 m²;

- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

2. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem **2.MN/U(62)** - pow. ok. 3.52 ha.
Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kubatura brutto budynków nie może być:
 - większa niż 1500 m³ dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej i budynków mieszkalno-usługowych,
 - większa niż 800 m³ dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej i szeregowej (dotyczy jednego segmentu budynku),
 - mniejsza niż 200 m³ dla budynków usługowych;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) kubatura brutto budynków nie może być większa niż 350 m³;
- 4) Dopuszcza się realizację garaży jako towarzyszących zabudowie usługowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży na zasadach określonych w pkt 3;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,4;
- 6) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 1,0,
 - b) minimalna - 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania min. 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu budynku) - 400 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej (dotyczy jednego segmentu budynku) - 200 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej - 1000 m²;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

3. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem **7.MN/U(62)** - pow. ok. 1,39 ha.
Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową;

- 2) Realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,
 - b) kubatura brutto budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może być większa niż 1500 m³,
 - c) kubatura brutto budynków usługowych nie może być mniejsza niż 200 m³;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) kubatura brutto budynków nie może być większa niż 350 m³;
- 4) Dopuszcza się realizację garaży jako towarzyszących zabudowie usługowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży na zasadach określonych w pkt 3;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,4;
- 6) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 1,0,
 - b) minimalna - 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej - 1000 m²;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

§ 11. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej

1. **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolami: **1.U(62)** - pow. ok.0,36 ha, **2.U(62)** - pow. ok. 1,36 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kubatura brutto budynków nie może być mniejsza niż 400 m³;
- 3) Zakaz realizacji składów otwartych materiałów sypkich;
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,7;
- 5) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 1,0,
 - b) minimalna - 0,05;
- 6) Obowiązek zachowania min. 5 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

2. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **3.U(62)** - pow. ok. 0,80 ha, **6.U(62)** - pow. ok. 0,64 ha, **7.U(62)** - pow. ok. 2,03 ha, **8.U(62)** - pow. ok. 3,11 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, w tym użyteczności publicznej;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż:
 - 20 m dla terenów oznaczonych symbolami: 3.U(62) i 7.U(62),
 - 15 m dla terenów pozostałych,
 - b) kubatura brutto budynków nie może być mniejsza niż 400 m³;
- 3) Zakaz realizacji składów otwartych materiałów sypkich;
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;
- 5) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - 2,4 - dla terenów oznaczonych symbolami: 3.U(62) i 7.U(62),
 - 1,8 - dla terenów pozostałych,
 - b) minimalna - 0,05;
- 6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

3. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **4.U(62)** - pow. ok. 0,33 ha, **5.U(62)** - pow. ok. 0,57 ha, **9.U(62)** - pow. ok. 1,19 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż:
 - 9 m dla terenu oznaczonego symbolem 9.U(62),
 - 12 m dla terenów oznaczonych symbolami: 4.U(62), 5.U(62);
 - b) kubatura brutto budynków nie może być mniejsza niż 400 m³;
- 3) Utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,
 - b) kubatura brutto budynków mieszkalnych nie może być większa niż 1500 m³;
- 4) Zakaz realizacji składów otwartych materiałów sypkich;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,7;
- 6) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 2,3,
 - b) minimalna - 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni biologicznie czynnej;

- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolami: **1.P/U(62)** - pow. ok. 14,84 ha, **2.P/U(62)** - pow. ok. 7,96 ha, **3.P/U(62)** - pow. ok. 4,48 ha, **4.P/U(62)** - pow. ok. 7,92 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - obiekty produkcyjne, zabudowa usługowa, magazyny;
- 2) Realizację budynków produkcyjnych, usługowych i magazynów oraz przebudowę rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków produkcyjnych, usługowych i magazynów na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 15 m (nie dotyczy urządzeń technologicznych)
 - b) kubatura brutto budynków nie może być mniejsza niż 300 m³, z wyjątkiem budynków związanych z obsługą obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynowych;
- 3) Zakaz realizacji składów otwartych materiałów sypkich;
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,7;
- 5) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 2,0,
 - b) minimalna - 0,05;
- 6) Obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 3.P/U(62), 4.P/U(62) - 10%,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.P/U(62), 2.P/U(62) - 5%;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

§ 13. Ustalenia dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami: **1.KDZ(62)** - pow. ok. 1,49 ha, **2.KDZ(62)** - pow. ok. 2,10 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDZ(62) - min. 20 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2.KDZ(62) - min. 12 m zgodnie z rysunkiem planu;

2. Tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: **1.KDL(62)** - pow. ok. 1,54 ha, **2.KDL(62)** - pow. ok. 0,42 ha, **3.KDL(62)** - pow. ok. 0,77 ha, **4.KDL(62)** - pow. ok. 0,29 ha, **5.KDL(62)** - pow. ok. 0,30 ha, **6.KDL(62)** - pow. ok. 0,03 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL(62), 4.KDL(62) - min. 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2.KDL(62), 3.KDL(62) i 5.KDL(62) - min. 15 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 6.KDL(62) - min. 0,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

3. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1.KDD(62)** - pow. ok. 0,40 ha, **2.KDD(62)** - pow. ok. 0,17 ha, **3.KDD(62)** - pow. ok. 0,28 ha, **4.KDD(62)** - pow. ok. 0,08 ha, **5.KDD(62)** - pow. ok. 0,10 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.KDD(62), 2.KDD(62) - min. 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3.KDD(62) - min. 15 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 4.KDD(62) - min. 2 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 5.KDD(62) - do 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
 4. **Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone symbolami: **1.KDW(62)** - pow. ok. 0,06 ha, **2.KDW(62)** - pow. ok. 0,07 ha. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne o charakterze pieszo-jezdnym;
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m;
 5. **Teren komunikacji** oznaczony symbolem **KS(62)** - pow. ok. 0,12 ha. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu - parking;
 - 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) parkingów,
 - b) ciągów pieszo-jezdnym,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) Obowiązek zachowania min. 15 % powierzchni biologicznie czynnej.
- § 14. 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: od 1.MW(62) do 2.MW(62), od 1.MN/U(62) do 7.MN/U(62) w wysokości 10 %;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1.U(62) do 9.U(62), od 1.P/U(62) do 4.P/U(62) w wysokości 30 %;
 - 3) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

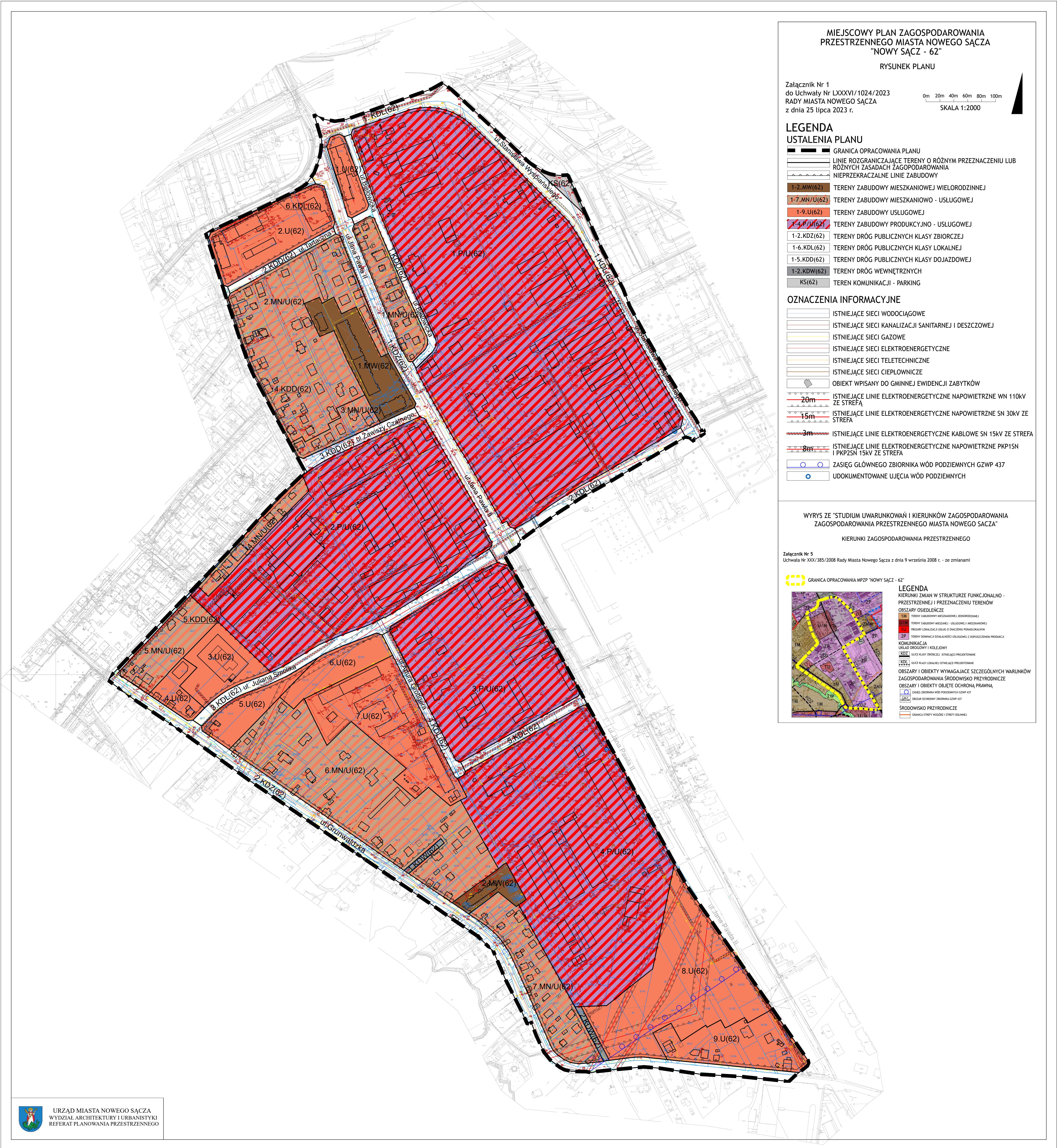
§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Krzysztof Gluc



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXVI/1024/2023

Rady Miasta Nowego Sącza

z dnia 25 lipca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 62”
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 08.11.2022 r. do 30.11.2022 r. - I wyłożenie,
od 06.02.2023 r. do 28.02.2023 r. - II wyłożenie, od 01.06.2023 r. do 23.06.2023 r. - III wyłożenie**

Do projektu planu wykładanego do publicznego wglądu w wyznaczonych terminach wpłynęło 5 pism zawierających łącznie 10 uwag oraz 1 pismo po wyznaczonym terminie zawierające 4 uwagi.

Załącznik zawiera nieuwzględnione uwagi złożone do projektu planu.

Podane w nawiasach pozycje odpowiadają pozycjom w tabelarycznych wykazach uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu, które są załączone do dokumentacji prac planistycznych.

1. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 27/4, 27/3, 27/2 w obrębie 105 przy ul. Grunwaldzkiej:

- zmiana ustalonej wysokości zabudowy z 12,00 m na 12,5 m (I wył. poz. 1).

- uwaga nieuwzględniona.

Przedmiotowe działki, w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowego Sącza położone są częściowo w terenie oznaczonym symbolem 1U oraz częściowo w terenie oznaczonym symbolem 1M, dla którego ustala się maksymalną wysokość budynków do 12,0 m. Podniesienie wysokości zabudowy do 12,5 m byłoby niezgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowego Sącza.

2. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 11/1, 11/8, 11/9 w obrębie 101 przy ul. Wyspiańskiego:

- zmiana wskaźnika ilości miejsc postojowych dla zabudowy usługowej w zakresie handlu - z min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży, na min. 2 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży (I wył. poz. 2).

- uwaga nieuwzględniona.

Dla wszystkich terenów usługowych (zarówno objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 62” jak i innych terenów w Nowym Sączu, znajdujących się poza niniejszym opracowaniem) przyjęto wskaźnik ilości miejsc postojowych dla zabudowy usługowej w zakresie handlu - min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży. Zabieg taki służy nie tylko lepszemu komfortowi mieszkańców miasta Nowego Sącza (większa ilość miejsc parkingowych) ale także stanowi ułatwienie dla wszystkich potencjalnych klientów nowo powstałych obiektów handlowych.

3. Uwaga dotycząca działek nr 34/29, 33/19, 33/9 w obr. 105 przy ul. Smolika

- wysokość zabudowy - 21 m, (II wył. poz. 1, pkt 2 - po terminie):

- uwaga nieuwzględniona.

Przedmiotowe działki, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza położone są w terenie oznaczonym symbolem 2P, dla którego ustala się maksymalną wysokość budynków do 15,0 m. Podniesienie wysokości zabudowy do 21 m byłoby niezgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowego Sącza.

4. Uwaga dotycząca działek nr 34/29, 33/19, 33/9 w obr. 105 przy ul. Smolika

- Zwiększenie powierzchni zabudowy (II wył. poz. 1, pkt 4 - po terminie):

- uwaga nieuwzględniona.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia dla poszczególnych terenów są wynikiem wykonania analizy istniejącego stanu zagospodarowania obejmującego przedmiotowe działki oraz działek znajdujących się w bliskim sąsiedztwie. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy został przyjęty w projekcie planu

w nawiązaniu do wykształconych wskaźników w zabudowie usługowej na całym obszarze objętym planem, mając na uwadze konieczność ochrony ładu przestrzennego. Wskaźniki te umożliwiają realizację na przedmiotowych działkach budynków usługowych o parametrach ustalonych w projekcie planu.

5. Uwaga dotycząca działek nr 26/7, 26/4, 26/5, 26/9 w obrębie 105 przy ul. Grunwaldzkiej

- Zapis planu „Nowy Sącz - 62”, jest szkodliwy i powinien zostać wykreślony lub zmodyfikowany, tak by uwzględnił prawa nabyte właścicieli nieruchomości i pozwolił na dysponowanie nimi to zapis z § 5 p. 3 tego planu o brzmieniu: „Na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo - usługową, dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego”.

Zapis ten pozbawia możliwości wybudowania budynku nawet na bardzo dużej działce w sytuacji istnienia już na niej innego budynku lub planowania wybudowania więcej niż jednego budynku, wymuszając podział gruntów na osobne działki i tworzenie dla każdej z nich osobnych postępowań administracyjnych w celu uzyskania pozwolenia na budowę planowanych nieruchomości. W połączeniu z zapisami planu o minimalnych długościach frontu działki, minimalnych powierzchniach działek pod dany typ zabudowy, kształtu działek, konieczności dostępu do drogi publicznej nowo wydzielonych działek oraz umieszczenie ich w drugiej linii zabudowy, zapis ten w moim przypadku uniemożliwia przeprowadzenie planowanej przeze mnie inwestycji budowlanej na wymienionych działkach, w planowanym zakresie co sprawia, że poniosę ogromną stratę w związku z zakupem nieruchomości. Zapis ten pozbawia możliwości przeprowadzenia inwestycji w obrębie dużej działki w sytuacji, gdy planowało się wybudowanie np. kilki domów w zabudowie bliźniaczej czy wolnostojącej w ramach jednego procesu inwestycyjnego a podział działek zgodny z zapisami planu uniemożliwiłby ich usytuowanie wg pierwotnych założeń lub całkowicie uniemożliwienia ich realizacji.

Zapis ten pozbawia rodzica możliwości wybudowania swojemu dziecku domu w sytuacji, gdy podział działki nie jest możliwy w celu spełnienia zapisów planu lub przepisów odrębnych.

Zapis ten jest również bardzo szkodliwy dla właścicieli nieruchomości, którzy z różnych względów rozpoczęli budowę, a pozwolenie na budowę wygasło, którzy nabyli nieruchomość z istniejącymi co najmniej dwoma budynkami na jednej działce i są zmuszeni wystąpić o pozwolenie na budowę w celu kontynuacji budowy jednego z nich, w celu legalizacji budynku, który nie posiada pozwolenia na użytkowanie, który z różnych względów nie został dokończony. Właściciele takich nieruchomości muszą bowiem spełnić wymóg aktualnego planu, a działka może nie spełniać wymogów ujętych w planie w celu jej podziału. Zakaz, o którym mowa w tym punkcie pozbawia możliwość dokończenia budowy i generuje obiekty, które można jedynie zburzyć lub pozostawić je jako niszczące, gdyż zamyka się tym przepisem możliwość dokończenia tych inwestycji.

Zapis § 5 p.3 jest nadmierną ingerencją w prawo własności i spowoduje roszczenia właścicieli, którzy poniosą stratę w związku z uchwaleniem planu w proponowanej postaci. Zakaz ten uważam za szkodliwy społecznie, a jako taki powinien zostać w całości usunięty lub tak zmodyfikowany, aby uwzględnił prawa nabyte właścicieli, o których wspomniałem powyżej. Zakaz ten nie istniał w poprzednim planie i niesie ze sobą daleko idące negatywne skutki jeśli zostanie uchwalony.

Mając powyższe na względzie proszę o odniesienie się do poruszanej przeze mnie problematyki: usunięcie tego punktu lub jego skuteczną modyfikację(III wył. poz.1):

- uwaga nieuwzględniona

Zapisy projektu planu „Nowy Sącz - 62”, ograniczające zabudowę jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową mają na celu ochronę ładu przestrzennego, poprzez niedopuszczenie do zagęszczenia zabudowy. Jednocześnie zapisy w projekcie planu dopuszczają wtórny podział działek, a w konsekwencji realizację kolejnych budynków.

Przewodniczący Rady Miasta

Krzysztof Gluc

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXVI/1024/2023

Rady Miasta Nowego Sącza

z dnia 25 lipca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 62”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na obszarze objętym ustaleniami planu związane są z modernizacją i realizacją dróg publicznych oraz modernizacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Powyższe zadania finansowane będą z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Miasta

Krzysztof Gluc

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXVI/1024/2023

Rady Miasta Nowego Sącza

z dnia 25 lipca 2023 roku

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę