



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 lipca 2024 r.

Poz. 4725

UCHWAŁA* NR IV/59/2024 RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA

z dnia 25 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”

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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr LII/656/2021 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 23 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”, Rada Miasta Nowego Sącza na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48” przyjętego uchwałą XI/119/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 28 czerwca 2011 r., po uprzednim:

- 1) stwierdzeniu, że ustalenia zmiany 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 zmiany planu;
- 3) rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2.1. Zmiana planu dotyczy części ustaleń dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania wyodrębnionego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 48” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) Załącznik Nr 1 - Rysunek zmiany planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik nr 4 - Dane przestrzenne dla zmiany planu.

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

§ 3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48” przyjętym Uchwałą Nr XI/119/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 28 czerwca 2011 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. W **§ 3** po pkt 11 dodaje się pkt 12 i pkt 13, które otrzymują brzmienie:

„12) **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 dla terenów oznaczonych symbolami: 11.MN/U(48), 3.U(48), 4.U(48).

13) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, dla terenów oznaczonych symbolami 11.MN/U(48), 3.U(48), 4.U(48).”.

2. W **§ 4** ust. 3 otrzymuje brzmienie: „3. Na terenach oznaczonych symbolami: 1.U(48), 2.U(48), 3.U(48), 4.U(48), P/U(48), dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Na pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.”

3. W **§ 4** ust. 5 otrzymuje brzmienie: „5. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 1-9.MN(48), 11.MN(48), 1-3.MW/MN(48) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1-10.MN/U(48), 11.MN/U(48) - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.”

4. W **§ 8** ust. 3 wyrazy: „**Tereny zieleni urządzonej** oznaczone symbolami: **2.ZU(48)** - pow. ok. 0,35 ha, **3.ZU(48)** - pow. ok. 1,51 ha.” zastępuje się wyrazami: „**Teren zieleni urządzonej** oznaczony symbolem **2.ZU(48)** - pow. ok. 0,35 ha.”

5. W **§ 9** ust. 2 wyrazy: „**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami: **8.MN(48)** - pow. ok. 2,03 ha, **9.MN(48)** - pow. ok. 0,43 ha, **10.MN(48)** - pow. ok. 0,51 ha.” zastępuje się wyrazami: „**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami: **8.MN(48)** - pow. ok. 2,03 ha, **9.MN(48)** - pow. ok. 0,43 ha.”

6. W **§ 9** ust. 2 pkt 4 wyrazy: „W terenie oznaczonym symbolem 8.MN(48) i 10.MN(48) w strefie 50 m od stopy wału obowiązek zagospodarowania terenu w sposób zapewniający szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi;” zastępuje się wyrazami: „W terenie oznaczonym symbolem 8.MN(48) w strefie 50 m od stopy wału obowiązek zagospodarowania terenu w sposób zapewniający szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi;”

7. W **§ 10** po ust. 2 dodaje się ust. 3, który otrzymuje brzmienie: „3. **Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczony symbolem: **11.MN/U(48)** - pow. ok. 0,78 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, usługi niekolidujące z funkcją mieszkaniową;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę 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, 800 m³ dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej lub szeregowej (dotyczy jednego segmentu budynku), 3000 m³ dla budynków mieszkalno-usługowych, 4000 m³ dla budynków usługowych,
 - c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej dopuszcza się realizację w jednym szeregu nie więcej niż 6 segmentów mieszkalnych,

- d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej i szeregowej wyłącznie w formie zespołu budynków (segmentów) o tej samej wysokości zabudowy oraz o ujednoliconych pokryciach dachowych (w zakresie kolorystyki i użytych materiałów);
- 3) Zakaz realizacji placów składowych materiałów sypkich;
- 4) Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę 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;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 6) Intensywność zabudowy:
- a) maksymalna - 0,7,
- 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) Prowadzenie robót budowlanych w strefie 50 m od stopy wału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) Obowiązek realizacji miejsc postojowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 11 pkt 4 niniejszej uchwały.”
8. W § 11 po ust. 2 dodaje się ust. 3, który otrzymuje brzmienie: „3. **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolami: **3.U(48)** - pow. ok. 0,65 ha, **4.U(48)** - pow. ok. 0,61 ha. Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków usługowych na zasadach:
- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
- b) kubatura brutto budynku nie może być mniejsza niż 500 m³;
- 3) Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) Zakaz realizacji placów składowych materiałów sypkich;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 3.U(48) - 0,5,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 4.U(48) - 0,7;
- 6) Intensywność zabudowy:
- a) maksymalna: dla terenu oznaczonego symbolem 3.U(48) - 1,8, dla terenu oznaczonego symbolem 4.U(48) - 2,0;
- b) minimalna - 0,1;
- 7) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni biologicznie czynnej;

- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 9) W terenie oznaczonym symbolem 3.U(48) obowiązek zachowania istniejących urządzeń hydrotechnicznych - wlot do śluzy wałowej, wskazany orientacyjnie na rysunku zmiany planu;
- 10) Prowadzenie robót budowlanych w strefie 50 m od stopy wału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) Obowiązek zagospodarowania terenów sąsiadujących z zabudową mieszkaniową pasami zieleni izolacyjnej (rozumianych jako pasy zieleni o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami, hałasem lub też maskujących) o szerokości min. 2 m;
- 12) Obowiązek realizacji miejsc postojowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 11 pkt 4 niniejszej uchwały."

9. W § 14 pkt 1 wyrazy: „1) Dla terenów oznaczonych symbolami: 1-11.MN(48), 1-3.MW/MN(48), 1-10.MN/U(48) w wysokości 5 %;” zastępuje się wyrazami: „1) Dla terenów oznaczonych symbolami: 1-9.MN(48), 11.MN(48), 1-3.MW/MN(48), 1-10.MN/U(48) w wysokości 5%;”

10. W § 14 po pkt 1 dodaje się pkt 1a), który otrzymuje brzmienie: „1a) dla terenu oznaczonego symbolem 11.MN/U(48) w wysokości 10 %;”

11. W § 14 po pkt 2 dodaje się pkt 2a), który otrzymuje brzmienie: „2a) dla terenów oznaczonych symbolami: 3.U(48) i 4.U(48) w wysokości 30%;”

§ 4. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48” przyjętego uchwałą Nr XI/119/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 28 czerwca 2011 r. pozostają bez zmian.

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

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

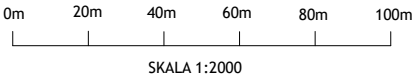
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta

Artur Czernecki

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA NOWEGO SĄCZA "NOWY SĄCZ - 48"
RYSUNEK ZMIANY PLANU

Załącznik Nr 1
do UCHWAŁY NR IV/59/2024
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 25 czerwca 2024 r.



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 11.MN/U(48) TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- 3-4.U(48) TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE SIECI WODOCIĄGOWE
- ISTNIEJĄCE SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ I SANITARNEJ
- ISTNIEJĄCE SIECI ENERGETYCZNE KABLOWE
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ GAZOWA
- CAŁY OBSZAR ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 437
- ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q 0,2%
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- STREFA 50M OD STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- WŁOT DO ŚŁUZY WAŁOWEJ

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

Załącznik Nr 5

Uchwała Nr XXX/385/2008 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r. - ze zmianami.



- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MPZP "NOWY SĄCZ - 48"
- LEGENDA:
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW
- OBSZARY PRZYRODNICZE
- 1ZN TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONE
- OBSZARY OSIEDLEŃCZE
- 1M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U/M TERENY ZABUDOWY MIESZKANEJ - USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- 2P TERENY DOMINACJI DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM PRODUKCJI
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- STREFA 50M OD STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- OBSZARY I OBIEKTY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q1%
- ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q0,2%
- ZASIĘG ZALEWU WODĄ W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA SCENARIUSZA CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH



URZĄD MIASTA NOWEGO SĄCZA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/59/2024
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 25 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach
od 01.06.2023 r. do 23.06.2023 r. - I wyłożenie,
od 30.04.2024 r. do 22.05.2024 r. - II wyłożenie**

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu w wyznaczonych terminach wpłynęło 38 pism zawierających łącznie 116 uwag oraz 2 pisma po wyznaczonych terminach zawierające 2 uwagi.

Załącznik zawiera nieuwzględnione oraz częściowo uwzględnione uwagi złożone do projektu zmiany 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 terenów oznaczonych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowy Sącz - 48” symbolem P/Ua(48):

- Prośba o interwencję w sprawie projektowanej zmiany mpzp „NS - 48”. Urząd Miasta planuje powiększyć tereny produkcyjne przylegające do OSM. Wśród planowanych zmian, najbardziej kontrowersyjna wydaje się być zmiana przeznaczenia terenów zieleni urządzonej ZU na tereny produkcyjne PU/a. Na funkcję produkcyjną/przemysłową planuje się przeznaczyć dodatkowe 6 100 m². Biorąc pod uwagę przemysłowe tereny sąsiednie, które nie są obecnie zagospodarowane oraz teren pozyskany po zlikwidowanej niedawno oczyszczalni OSM daje to potencjalny, wolny od zabudowy teren o powierzchni około 20 000 m². Z tego 70 % (14 000 m²) może zostać zabudowane budynkami o wysokości do 12 m.

Podkreślić trzeba, że zgodnie z zapisami obowiązującego planu na tym terenie:

„Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Na pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.”, oraz „Dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi” (czytaj oczyszczalnie ścieków). (I wył. poz. 1).

- uwaga nieuwzględniona

Nowe tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone w projekcie przedmiotowej zmiany planu symbolem P/Ua(48) wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących (w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”) terenów przemysłu i usług (tj. terenów o symbolu P/U(48)) co będzie stanowić kontynuację tego samego charakteru zabudowy. Jednocześnie poszerzenie ww. terenów pozwoli na uzupełnienie terenu o zbliżonym przeznaczeniu i tej samej funkcji, tj. produkcyjno-usługowej. Ponadto, wyznaczenie terenu P/Ua(48) w projekcie zmiany planu, związane jest ze złożonym wnioskiem właściciela tego terenu.

2. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu na działce nr 1/18 w obrębie 11:

- Przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (10.MNa(48)) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MWU). (I wył. poz. 2 pkt 2)

- uwaga częściowo uwzględniona

Przedmiotowa działka, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza, położona jest częściowo w terenie oznaczonym symbolem 1M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo w terenie oznaczonym symbolem 1ZN - tereny zieleni nieurządzonej. Dopuszczenie na w/w działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej byłoby sprzeczne z ustaleniami wyżej powołanego studium oraz mogłoby stać w sprzeczności z zachowaniem zasad dobrze pojętego ładu przestrzennego. Jednakże, mając na uwadze przeprowadzone analizy planistyczne oraz konieczność stwarzania nowych form zabudowy mieszkaniowej w mieście, w terenie o symbolu

10.MNa(48) dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną także w formie bliźniaczej i szeregowej.

3. Uwaga dotycząca działki nr 1/18 w obrębie 11:

- obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni biologicznie czynnej na min. 20 % powierzchni biologicznie czynnej analogicznie jak na sąsiedniej działce nr 1/19 w obrębie 11. (I wył. poz. 2 pkt 3)

- uwaga częściowo uwzględniona

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”, powierzchnie biologicznie czynną zmniejszono do 30 %, co stanowi niezbędne minimum przy realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej. Zmniejszenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do 20 %, mogłoby spowodować zbyt duże zagęszczenie zabudowy, co z kolei negatywnie wpłynie na sposób kształtowania nowej zabudowy w tym terenie.

4. Pozostałe uwagi z I wyłożenia (pozycja od nr 4 do nr 23) zawierają identyczną treść lub identyczny przekaz jak uwaga nr 1 niniejszego załącznika. W związku z powyższym za rozstrzygnięcie i uzasadnienie dla tych uwag uznaje się rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak dla uwagi nr 1. (I wył. poz. 3-20)

- uwagi nieuwzględnione

24. Uwaga dotycząca działek nr 1/5, 1/13 w obrębie 11:

Kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego. Jednocześnie zgłaszam swój sprzeciw do zamiaru zmiany przeznaczenia części terenów na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone symbolem P/Ua(48) na działkach nr 1/5 i 1/13. Swoje stanowisko uzasadniam następująco:

Opublikowany projekt zmiany miejscowego planu, w szczególności dotyczący zmiany przeznaczenia części obszaru na tereny produkcyjno-usługowe, może znajdować wyłącznie ekonomiczne uzasadnienie. Czy powinno być to jednak wystarczające kryterium, by dokonać takiej zmiany? Moim zdaniem lokalizacja zabudowy produkcyjnej, czy produkcyjno-usługowej w bliskiej odległości od centrum miasta, w sąsiedztwie domów mieszkalnych, terenów rekreacyjnych, ścieżki rowerowej, rzeki Dunajec, stanowiącej obszary siedliskowe - Natura 2000, obszarów chronionych czy cmentarza żydowskiego wyklucza dokonanie takiej zmiany i jako mieszkaniowiec osiedla Przetakówka nie wyrażam na nią zgody.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że zapisy zawarte w projekcie zmiany mpzp są ogólne i mało precyzyjne, tj. np. w § 3 ust. 8 podano, że przeznaczenie podstawowe terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych symbolem P/Ua(48) to cyt.: obiekty produkcyjne, zabudowa usługowa, magazyny", bez konkretnego wskazania, jaki rodzaj np. zabudowy produkcyjnej, czy usługowej może być realizowany. Jedyne ograniczenia co do rodzaju zabudowy możliwej do zrealizowania w w.wym. terenach, jakie planuje się zamieścić w uchwale to: zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zakaz realizacji składów otwartych materiałów sypkich. Tak sformułowane ustalenia mpzp wprowadzają właściwie możliwość realizacji praktycznie każdego rodzaju produkcji i całkowitą dowolność dla przyszłych inwestorów.

Należy również zaznaczyć, że podobne ogólne ustalenia, zawarto w § 3 ust. 7 projektu zmiany mpzp, dotyczącym terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 3.U(48), w którym wskazano, że przeznaczeniem podstawowym w.wym. terenów jest cyt.: zabudowa usługowa. Ponadto ani w projekcie zmiany mpzp miasta Nowego Sącza "Nowy Sącz - 48", ani w uchwale zmienianej (Uchwała Rady Miasta Nowego Sącza Nr XI/119/2011 z dn. 28 czerwca 2011 r.) nie zamieszczono definicji usług „czy obiektów produkcyjnych”, które w jakikolwiek sposób definiowałyby katalog przedsięwzięć możliwych do realizacji. W uchwale, o której mowa wyżej wskazano natomiast, że dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków przemysłowych oraz że na terenach zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej (na które planuje się zmienić część terenów objętych zmianą) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Katalog takich przedsięwzięć zawarty jest w § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i obejmuje 108 pozycji !!!, co umożliwia lokalizowanie w sąsiedztwie naszych domów praktycznie dowolnego rodzaju produkcji. Ponadto należy zaznaczyć, że nieprawdą jest, jak podano w pkt II opracowania dot. prognozy oddziaływania na środowisko, stanowiącego załącznik do projektu zmiany mpzp miasta Nowego Sącza "Nowy Sącz - 48", że celem

zmiany w.wym. planu jest m.in. cyt.: „podniesienie wartości nieruchomości znajdujących się w zasięgu opracowania zmiany planu”. Projektowana zmiana, dotycząca w szczególności terenów oznaczonych symbolem P/Ua(48), w znaczącym stopniu wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie terenów objętych zmianą, w tym również działki będącej moją własnością. Każda zabudowa produkcyjna czy usługowo-produkcyjna, z uwagi na fakt, że jest źródłem m.in. hałasu, zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego, odorów czy uciążliwych zapachów, wywiera bowiem negatywny wpływ na tereny sąsiednie, a w praktyce zapisy zawarte w miejscowych planach, które nakładają obowiązek, by uciążliwość zakładu zamykała się granicach działki budowlanej są tylko pobożnym życzeniem i okazuje się, że żaden organ nie jest w stanie wyegzekwować ich przestrzegania. Jako mieszkańcy osiedla Przetakówka boleśnie przekonaliśmy się o tym w poprzednich latach, gdy OSM Nowy Sącz przez wiele miesięcy generowała uciążliwe odory docierające na znaczny obszar miasta i nikt nie był w stanie nam pomóc. Niestety przekonujemy się o tym nadal, gdyż coraz dotkliwiej dają się nam we znaki odory ze składowiska odpadów, zlokalizowanego na Górze Zabeleckiej. Należy również zaznaczyć, że teren objęty zmianą przeznaczenia znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego dla rzeki Dunajec, na którym zlokalizowana jest uczęszczana ścieżka rowerowa, stanowiąca teren rekreacyjny nie tylko dla mieszkańców Nowego Sącza, ale również dla mieszkańców regionu i turystów. Już obecnie część osób korzystających ze ścieżki skraca trasę z powodu uciążliwych zapachów występujących w północnej części naszego miasta, których źródłem jest w.wym. składowisko odpadów, jak również oczyszczalnia ścieków. Realizacja kolejnego przedsięwzięcia w terenach P/Ua(48), będącego potencjalnym źródłem np. odorów czy innych zanieczyszczeń powietrza, spowoduje rezygnację części osób z korzystania ze ścieżki znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie takiego przedsięwzięcia i wpłynie bardzo niekorzystnie na postrzeganie naszego miasta przez osoby odwiedzające region sądecki.

Ponadto w bardzo bliskiej odległości od granicy terenu objętego zmianą przeznaczenia znajdują się tereny chronione: Południowo Małopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (w odległości ok. 10 m) oraz Obszar Natura 2000 środkowy Dunajec z dopływami - PLH120088 (w odległości ok. 40 m), pełniący funkcję korytarza ekologicznego o randze międzynarodowej oraz stanowiący obszary siedliskowe. Dodatkowo teren ten położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 „Dolina rzeki Dunajec”, a zatem lokalizacja na jego obszarze zabudowy produkcyjnej (jak również niektórych usług), będącej źródłem groźnych zanieczyszczeń m.in. środowiska gruntowo-wodnego, stanowić będzie realne zagrożenie dla wody, z której wszyscy korzystamy, a więc dla naszego zdrowia.

W związku z powyższym wnoszę o usunięcie z projektu uchwały zapisów dotyczących zmiany przeznaczenia części terenów objętych zmianą na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone symbolem P/Ua(48). (I wył. poz. 1 - po terminie)

- uwaga nieuwzględniona

Nowe tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone w projekcie przedmiotowej zmiany planu symbolem P/Ua(48) wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących (w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”) terenów przemysłu i usług (tj. terenów o symbolu P/U(48)) co będzie stanowić kontynuację tego samego charakteru zabudowy. Jednocześnie poszerzenie ww. terenów pozwoli na uzupełnienie terenu o zbliżonym przeznaczeniu i tej samej funkcji, tj. produkcyjno-usługowej. Ponadto, wyznaczenie terenu P/Ua(48) w projekcie zmiany planu, związane jest ze złożonym wnioskiem właściciela tego terenu.

25. Uwaga dotycząca § 3 pkt 2 projektu zmiany planu (dz. nr 1/5, 1/13, 1/19 obr. 11):

Nie zgadzam się ze zmianą, wg której na terenach zabudowy usługowej (o nie określonym dopuszczalnym rodzaju usług) - dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Wnoszę o całkowite usunięcie z projektu zmiany planu § 3 pkt 2. (II wył. poz.1 pkt 1)

- uwaga nieuwzględniona

Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową w wielu przypadkach wiąże się z realizacją przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wykluczenie w tym terenie ww. przedsięwzięć mogłoby być sprzeczne z jego podstawowym przeznaczeniem (teren usług). Przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego ustalenia dla poszczególnych terenów są wynikiem wykonania analizy istniejącego stanu zagospodarowania, obejmującego m.in. działki znajdujące się w bliskim sąsiedztwie

26. Uwaga dotycząca § 3. pkt 8 projektu zmiany planu (dz. nr 1/5, 1/13, 1/19 obr. 11):

Wnoszę o sprecyzowanie dopuszczalnego rodzaju usług na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: 3.U(48) i 4.U(48). (II wył. poz.1 pkt 2)

– uwaga nieuwzględniona

W przedmiotowej zmianie planu miejscowego dopuszczone zostały wszystkie usługi z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Określenie przedmiotowego terenu (3.U(48) i 4.U(48)) pod usługi należy rozumieć jako dopuszczenie wszystkich rodzaju usług. Jedynym wykluczeniem są obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ponadto w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48” obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, który powoduje także wykluczenie znacznej części z tych usług.

27. Uwaga dotycząca procedury formalno-prawnej:

Kwestionuję legalność procedowania uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 48”, ponieważ pominięto w tym przypadku obowiązek uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (MKUA). (II wył. poz.1 pkt 3)

– uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1506 i poz. 1597) po dokonaniu zmian w projekcie planu miejscowego ponawia się uzgodnienia w niezbędnym zakresie. W związku z powyższym zgodnie z ustawą nie ma konieczności ponowienia opinii, w tym również opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

28. Uwaga dotycząca procedury formalno-prawnej:

Kwestionuję poprawność Prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”. W prognozie zupełnie pominięto fakt, iż dla terenów 3.U(48) i 4.U(48) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Jest to poważne uchybienie, ponieważ dopuszczenie to w sposób zasadniczy wypłyne na przedmiotową prognozę. (II wył. poz. 1 pkt 4)

– uwaga nieuwzględniona

W Prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48” w rozdziale XII na str. 16 i 17 znajduje się zapis w zakresie analizy możliwego oddziaływania założeń projektu zmiany planu miejscowego na poszczególne komponenty środowiska, w tym oddziaływania na zdrowie i życie ludzi. Mając na względzie powyższe zapisy prognozy oddziaływania na środowisko odzwierciedlają ustalone przeznaczenie w przedmiotowej zmianie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza.

29. Uwaga dotycząca usunięcia § 7.5 w obowiązującym planie „Nowy Sącz - 48”, zgodnie z którym na terenie całego planu "dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi". (II wył. poz.1 pkt 5)

– uwaga nieuwzględniona

Granice opracowania projektu zmiany planu zostały ustalone na etapie podejmowania uchwały intencyjnej Nr LII/656/2021 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 23.11.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”. Biorąc pod uwagę powyższe brak jest możliwości zmiany zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”, poza granicą opracowania przedmiotowej zmiany. Poszerzenie zakresu opracowania projektu zmiany planu miejscowego na tym etapie wiązałoby się z rozpoczęciem procedury planistycznej od samego początku, co biorąc pod uwagę stan zaawansowania prac, byłoby niezasadne.

30. Pozostałe uwagi od nr 30 do 114 zawierają identyczną treść lub identyczny przekaz jak uwagi od nr 25 do nr 29 niniejszego załącznika. W związku z powyższym za rozstrzygnięcie i uzasadnienie dla tych uwag uznaje się rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak dla uwag od nr 26 do nr 30. (II wył. poz. 2-18).

Wiceprzewodniczący Rady Miasta

Artur Czernecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/59/2024
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 25 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 48”,
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 - 48” nie zostały określone żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta

Artur Czernecki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/59/2024

Rady Miasta Nowego Sącza

z dnia 25 czerwca 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę