



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 19 września 2025 r.

Poz. 5319

### UCHWAŁA NR XXII/252/2025 RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA

z dnia 9 września 2025 roku

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 69”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 XXXVII/407/2020 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 1 grudnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 69”, 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 - 69” 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 - 69” obejmuje obszar położony w części osiedla „Westerplatte” o powierzchni około 0,3 ha, zgodnie z załącznikiem Nr 1.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 69” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:

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

3. Plan nie zawiera wszystkich ustaleń w zakresie ustalonym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na brak występowania:

- 1) 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, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 69”;
- 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;
- 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 położonej 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) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **budynkach mieszkalno-usługowych** - należy przez to rozumieć budynki o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 10) **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;
- 11) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 12) **obudowie estetycznej** - należy przez to rozumieć konstrukcję stanowiącą architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu.

## Rozdział 2.

### USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

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

1. Na obszarze objętym planem przy zagospodarowaniu terenu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia całości terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 437, wyznaczonego na rysunku planu wg „Dokumentacji hydrogeologicznej 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 urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. W granicach obszaru objętego planem 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 dla całego obszaru objętego planem jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

5. Zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków.

6. Obowiązek dostosowania zagospodarowania terenu w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza do wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

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

### **§ 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalnie powierzchnie nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości.

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

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

6. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci dachowych względem kalenicy.

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

8. W przypadku realizacji dachów płaskich dopuszcza się realizację stropodachów z zielenią.

9. Wysokość zabudowy wiat, altan i zadaszeń nie może być większa niż 5 m.

10. Zakaz realizacji budynków o elewacjach z blachy, z wyjątkiem okładzin systemowych, w tym paneli aluminiowych, płyt warstwowych oraz blachy z posypką lub pokrytej tynkiem cienkowarstwowym.

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

12. 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.

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

14. Obowiązek wykonania obudowy estetycznej urządzeń budowlanych i instalacji, zlokalizowanych na dachach i ścianach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych.

15. Zakaz lokalizacji na dachach i ścianach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych od strony przyległej ulicy Nowochruskiej urządzeń technicznego wyposażenia budynków takich jak: anteny satelitarne, klimatyzatory, przewody wentylacyjne, instalacje elektryczne w sposób widoczny od strony tej ulicy. Zakaz ten nie dotyczy elementów związanych z iluminacją budynków, jak również nadajników i anten sieci telefonii komórkowych oraz sieci teleinformatycznych.

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

17. Zakazy zawarte w ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych nie dotyczą obiektów wskazanych w ust. 16.

18. Zasady odnoszące się do lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych, odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):

- 1) wysokość zabudowy wolnostojących masztów nie może być większa niż 20 m;
- 2) wysokość zabudowy masztów, anten, stacji bazowych i innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych nie może być większa niż 20 m łącznie z obiektem budowlanym, na którym będą lokalizowane.

#### **§ 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. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) stosowanie szczegółowych zasad i warunków przekształceń nieruchomości określonych w § 5 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek - 20 m;
- 3) 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. Na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej przedstawionej orientacyjnie na rysunku planu.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z publicznej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 niniejszej uchwały.

4. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:

- 1) realizację i rozbudowę sieci kanalizacyjnej;
- 2) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;
- 3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiego systemu oczyszczania miasta;
- 4) obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z działki budowlanej do kanalizacji deszczowej miejskiej;
- 5) dopuszcza się stosowania rozwiązań gromadzenia i odprowadzania wód opadowych opartych na retencjonowaniu wody lub maksymalnym opóźnianiu odpływu;
- 6) obowiązek oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów placów z substancji ropopochodnych oraz części stałych.

5. W zakresie **gospodarki ciepłej** ustala się: Gospodarka ciepła - z miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) budowę nowych sieci elektroenergetycznych oraz przebudowę istniejących sieci 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) obsługę teletechniczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 2) obowiązek realizacji nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowa istniejących w sieci kablowej podziemnej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek usuwania i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie **komunikacji** ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i tras rowerowych (szlaki, ścieżki i drogi rowerowe) nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dostępność komunikacyjna do działek budowlanych poprzez istniejące drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych realizowanych jako naziemne lub podziemne, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - min. 1 miejsce / 1 mieszkanie,
  - b) zabudowy usługowej w zakresie administracji - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
  - c) zabudowy usługowej w zakresie handlu - min. 3 miejsca / 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) zabudowy usługowej w zakresie gastronomii - min. 2 miejsc / 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) zabudowy usługowej w zakresie zdrowia - min. 2 miejsca / 10 zatrudnionych,
  - f) zabudowy usługowej w zakresie oświaty - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
  - g) innej zabudowy usługowej - min. 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej (bez magazynów, pomieszczeń technicznych i socjalnych),
  - h) 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 miejsc - min. 1 miejsce, przy realizacji powyżej 15 miejsc - min. 2 miejsca. Miejsca te należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do budynków.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 8. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem MW/U(69) - pow. ok. 0,30 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową;

- 2) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych na zasadach:
  - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 18 m,
  - b) długość budynków nie może być większa niż 50 m,
  - c) kubatura brutto budynków mieszkalno-usługowych nie może być mniejsza niż 500 m<sup>3</sup>;
- 3) Dopuszcza się realizację garaży podziemnych lub garaży w pierwszej kondygnacji budynków;
- 4) Dopuszcza się realizację garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany na zasadach:
  - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
  - b) długość budynków nie może być większa niż 30 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m,
  - c) obowiązek lokalizowania garaży w jednej linii zabudowy;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;
- 6) Intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna - 4,2,
  - b) minimalna - 0,01;
- 7) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) Obowiązek wprowadzenia na powierzchniach biologicznie czynnych ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz urządzeń rekreacyjnych;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 3 niniejszej uchwały.

§ 9. 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, dla terenu oznaczonego symbolem MW/U(69) - w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Krzysztof Gluc**

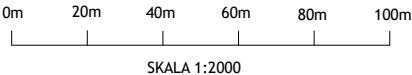


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTA NOWEGO SĄCZA "NOWY SĄCZ - 69"

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1  
do UCHWAŁY NR XXII/252/2025  
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA  
z dnia 9 września 2025 r.



LEGENDA:

USTALENIA PLANU

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW/U(69)** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ
- ISTNIEJĄCE SIECI KANALIZACYJNE
- ISTNIEJĄCE SIECI GAZOWE
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 150m
- CALY OBSZAR** ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 437



URZĄD MIASTA NOWEGO SĄCZA  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I URBANISTYKI  
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWEGO SĄCZA"

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 5  
do Uchwały Nr XXX/385/2008 z dnia 9 września 2008 r. - ze zmianami

**GRANICA OPRACOWANIA MPZP "NOWY SĄCZ - 69"**



- LEGENDA:
- KOMUNIKACJA - UKŁAD DROGOWY I KOLEJOWY
  - KDGP** ULICE KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO ISTNIEJĄCE
  - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
  - OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHONĄ PRAWNĄ
  - CALY OBSZAR** ZASIĘG ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 437
  - CALY OBSZAR** OBSZAR OCHRONNY ZBIORNIKA GZWP 437
- LEGENDA ZMIANY STUDIUM
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW
  - OBSZARY OSIEDLEŃCZE
  - 2-MW-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/252/2025  
Rady Miasta Nowego Sącza  
z dnia 9 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 69”  
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach  
od 17.11.2021 r. do 09.12.2021 r. - I wyłożenie,  
od 15.02.2022 r. do 09.03.2022 r. - II wyłożenie,  
od 25.06.2025 r. do 17.07.2025 r. - III wyłożenie**

Do projektu planu wykładanego do publicznego wglądu w wyznaczonych terminach wpłynęły 2 pisma zawierających łącznie 13 uwag.

Załącznik zawiera nieuwzględnione i częściowo uwzględnione 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 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- niezgodne z przeznaczeniem terenu ustalenie dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (I wył. poz. 1, pkt 1).

**- uwaga nieuwzględniona.**

W części tekstowej projektu planu w ustaleniach szczegółowych dla obszaru oznaczonego na rysunku planu U(69), dopuszcza się możliwość realizacji budynków mieszkalno-usługowych. W toku procedury planistycznej dokonano zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek z terenu zabudowy usługowej - U(69) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - MW/U(69), co jest zgodnie z Uchwałą Nr LXXXIV/1000/2023 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza".

2. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- zezwolenia na realizację budynków mieszkalno-usługowych o wysokości do 20 m, co biorąc pod uwagę przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony mojej działki stanowi podstawę do obaw o zapewnienie wymaganego dostępu do światła dla mojego budynku mieszkalnego (I wył. poz. 1, pkt 2).

**- uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Przyjęta w projekcie planu wysokość zabudowy do 20 m jest zgodna z Uchwałą Nr XXXVI/386/2020 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 października 2020 r., w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza”. Ponadto obszar opracowania sąsiaduje z terenem osiedla mieszkaniowego „Westerplatte” z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (o wysokości 5 i 11 kondygnacji) i stanowi jej kontynuację. W toku procedury planistycznej uwagę uwzględniono częściowo, zmniejszając maksymalną wysokość zabudowy do 18 m.

3. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- brak jednoznacznie określonych dróg dojazdowych dla inwestycji przewidzianej do realizacji na działkach 53/7 oraz 50/7 (I wył. poz. 1, pkt 3).

**- uwaga nieuwzględniona.**

Teren opracowania znajduje się bezpośrednio przy drogach publicznych (ul. Nowochruślickiej i ul. Chruślickiej). Ponadto w części tekstowej projektu planu dopuszczono realizację dojazdów do działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- brak zaznaczonych na mapie miejsc parkingowych, a w części opisowej zmniejszenie wymaganej ilości miejsc parkingowych w stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, co jest niewystarczające dla dopuszczonych w planie funkcji (I wył. poz. 1, pkt 4).

**- uwaga nieuwzględniona.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa jedynie wskaźniki miejsc parkingowych, a ich rozmieszczenie jest ustalane w projekcie budowlanym. W projekcie planu w większości pozostawiono wskaźniki ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 43”, jedynie w przypadku:

- a) zabudowy usługowej w zakresie gastronomii zmniejszono wskaźnik z 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych do 20 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych (w toku procedury planistycznej dokonano zmiany wskaźnika na 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych);
- b) zabudowy usługowej w zakresie oświaty zwiększono wskaźnik z 1 miejsca na 10 zatrudnionych do 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

5. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- zmniejszenie strefy biologicznie czynnej (I wył. poz. 1, pkt 5).

**- uwaga nieuwzględniona.**

Obecnie teren jest w większości utwardzony (wcześniej na przedmiotowych działkach znajdował się komis samochodowy), a obszar w którym znajduje się teren opracowania jest mocno zainwestowany. Ponadto przyjęty w projekcie planu procentowy udział powierzchni działki biologicznie czynnej jest taki sam jak w obowiązującym dla tego terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr VI/47/2015 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 20 stycznia 2015 r., w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 43”.

6. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- dopuszczenie intensywności zabudowy na poziomie 4,7 (I wył. poz. 1, pkt 7).

**- uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Intensywność zabudowy należy traktować jako sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków (zarówno nadziemnych jak i podziemnych) zlokalizowanych na działce budowlanej. Wskaźniki zagospodarowania terenu, takie jak intensywność zabudowy zostały przyjęte w projekcie zmiany planu w nawiązaniu do wykształconych wskaźników w zabudowie sąsiadującej. W toku procedury planistycznej uwagę uwzględniono częściowo, zmniejszając wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 4,2.

7. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- niezgodne z przeznaczeniem terenu ustalenie dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (II wył. poz. 1, pkt 1).

**- uwaga nieuwzględniona.**

W części tekstowej projektu planu w ustaleniach szczegółowych dla obszaru oznaczonego na rysunku planu U(69), dopuszcza się możliwość realizacji budynków mieszkalno-usługowych. W toku procedury planistycznej dokonano zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek z terenu zabudowy usługowej – U(69) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - MW/U(69), co jest zgodnie z Uchwałą Nr LXXXIV/1000/2023 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza".

8. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- zezwolenia na realizację budynków mieszkalno - usługowych o wysokości do 20 m, co biorąc pod uwagę przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony mojej działki stanowi podstawę do obaw o zapewnienie wymaganego dostępu do światła dla mojego budynku mieszkalnego (II wył. poz. 1, pkt 2).

**- uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Przyjęta w projekcie planu wysokość zabudowy do 20 m jest zgodna z Uchwałą Nr XXXVI/386/2020 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 października 2020 r., w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Sącza”. Ponadto obszar opracowania sąsiaduje z terenem osiedla mieszkaniowego „Westerplatte” z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (o wysokości 5 i 11 kondygnacji) i stanowi jej kontynuację. W toku procedury planistycznej uwagę uwzględniono częściowo, zmniejszając maksymalną wysokość zabudowy do 18 m.

9. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- brak jednoznacznie określonych dróg dojazdowych dla inwestycji przewidzianej do realizacji na działkach 53/7 oraz 50/7 (II wył. poz. 1, pkt 3).

**- uwaga nieuwzględniona.**

Teren opracowania znajduje się bezpośrednio przy drogach publicznych (ul. Nowochruślickiej i ul. Chruślickiej). Ponadto w części tekstowej projektu planu dopuszczono realizację dojazdów do działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- brak zaznaczonych na mapie miejsc parkingowych, a w części opisowej zmniejszenie wymaganej ilości miejsc parkingowych w stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, co jest niewystarczające dla dopuszczonych w planie funkcji (II wył. poz. 1, pkt 4).

**- uwaga nieuwzględniona.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa jedynie wskaźniki miejsc parkingowych, a ich rozmieszczenie jest ustalane w projekcie budowlanym. W projekcie planu w większości pozostawiono wskaźniki ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 43”, jedynie w przypadku:

- a) zabudowy usługowej w zakresie gastronomii zmniejszono wskaźnik z 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych do 20 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych (w toku procedury planistycznej dokonano zmiany wskaźnika na 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych);
- b) zabudowy usługowej w zakresie oświaty zwiększono wskaźnik z 1 miejsca na 10 zatrudnionych do 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

11. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- zmniejszenie strefy biologicznie czynnej (II wył. poz. 1, pkt 5).

**- uwaga nieuwzględniona.**

Obecnie teren jest w większości utwardzony (wcześniej na przedmiotowych działkach znajdował się komis samochodowy), a obszar w którym znajduje się teren opracowania jest mocno zainwestowany. Ponadto przyjęty w projekcie planu procentowy udział powierzchni działki biologicznie czynnej jest taki sam jak w obowiązującym dla tego terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr VI/47/2015 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 20 stycznia 2015 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 43”.

12. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 53/7, 50/7 w obrębie 32 przy ul. Nowochruślickiej:

- dopuszczenie intensywności zabudowy na poziomie 4,7 (II wył. poz. 1, pkt 6).

**- uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Intensywność zabudowy należy traktować jako sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków (zarówno nadziemnych jak i podziemnych) zlokalizowanych na działce budowlanej. Wskaźniki zagospodarowania terenu, takie jak intensywność zabudowy zostały przyjęte w projekcie zmiany planu w nawiązaniu do wykształconych wskaźników w zabudowie sąsiadującej. W toku procedury planistycznej uwagę uwzględniono częściowo, zmniejszając wskaźnik maksymalnej intensywność zabudowy do 4,2.

Przewodniczący Rady Miasta

**Krzysztof Gluc**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/252/2025  
Rady Miasta Nowego Sącza  
z dnia 9 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym  
planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 69”,  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 69” nie zostały określone żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Miasta

**Krzysztof Gluc**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/252/2025

Rady Miasta Nowego Sącza

z dnia 9 września 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**