# Uchwała Nr XI/157/2007
# Rady Miasta Nowego Sącza
# z dnia 12 czerwca 2007r.

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza – „Nowy Sącz – 34”***

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym ( t.j. Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz.1591, z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza” (uchwalonego Uchwałą Nr XLII/497/2005 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 15 marca 2005 r. z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Nowego Sącza na wniosek Prezydenta Miasta uchwala co następuje:

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 34”

## ROZDZIAŁ I
## PRZEPISY OGÓLNE

**§ 2**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz- 34” sporządzony jest na podstawie Uchwały Nr LII/649/2005 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 18 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 34”.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz- 34” obejmuje teren północnej części osiedla Nawojowska o powierzchni 31,50 ha i oznaczony jest na załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:2000, stanowiącym integralną część uchwały.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz- 34” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz części graficznej przedstawionej na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, zaś rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje w zakresie obejmującym:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z cyfrowymi i literowymi symbolami identyfikacyjnymi tych terenów;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie określonym w art.15 ust. 2 pkt 5 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) z uwagi na brak występowania przestrzeni publicznych oraz terenów lub obiektów podlegających ochronie w obszarze objętym ustaleniami planu.

## § 3

Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

1) **„uchwale”** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Nowego Sącza, o ile z treści nie wynika inaczej;
2) **„planie”** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 34”;
3) **„rysunku planu”** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **„przepisach odrębnych”** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami wykonawczymi do niej;
5) **„linii rozgraniczającej”** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania i warunkach zabudowy;
6) **„linii orientacyjnej”** – należy przez to rozumieć przerywaną linię na rysunku planu określającą proponowany sposób podziału i scalania nieruchomości i nie posiadającą mocy obowiązującej;
7) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
8) **„wysokości budynku”** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od średniej wysokości poziomu terenu istniejącego przyległego do ścian budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu;
9) „**ściekach bytowych”** – należy przez to rozumieć ścieki z budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej, powstające w wyniku ludzkiego metabolizmu lub funkcjonowania gospodarstw domowych oraz ścieki o zbliżonym składzie pochodzące z tych budynków;
10) „**ściekach komunalnych”** – należy przez to rozumieć ścieki bytowe lub mieszaninę ścieków bytowych ze ściekami przemysłowymi albo wodami opadowymi lub roztopowymi, odprowadzane urządzeniami służącymi do realizacji zadań własnych gminy w zakresie kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
11) „**wodach opadowych”** – należy przez to rozumieć wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z miast, terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów;
12) „**ściekach przemysłowych”** – należy przez to rozumieć ścieki, nie będące ściekami bytowymi albo wodami opadowymi lub roztopowymi, powstałe w związku z prowadzoną przez zakład działalnością handlową, przemysłową, składową, transportową lub usługową, a także będące ich mieszaniną ze ściekami innego podmiotu, odprowadzane urządzeniami kanalizacyjnymi tego zakładu.

# ROZDZIAŁ II
# USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

### Zasady zabezpieczenia wysokich standardów jakości środowiska

## § 4

1. Obowiązek ochrony głównego zbiornika wód podziemnych poziomu czwartorzędowego GZWP 437 w związku z położeniem całego obszaru objętego ustaleniami planu w zasięgu zasilania tego zbiornika
2. Dla terenów oznaczonych symbolami UC(34) i P(34) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu

oddziaływania na środowisko nie jest obligatoryjne z mocy przepisów odrębnych. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w świetle przepisów odrębnych.

3. Na pozostałym terenie obowiązuje zakaz realizacji wszystkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Zakazy wymienione w punktach 2 i 3 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz istniejących usług obsługi motoryzacji w terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U(34) i 2MN/U(34).
5. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami MN(34) i MW(34) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, MN/U(34) – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.
6. Na terenach oznaczonych symbolem P(34) i UC(34) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu samochodowego wyłącznie jako nawierzchni utwardzonych i nieprzepuszczalnych dla wód opadowych.
7. Na terenach oznaczonych symbolem P(34) i UC(34) ustala się obowiązek oczyszczania wód opadowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń z placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu samochodowego.
8. Obowiązek stosowania najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji.
9. Zakaz składowania odpadów, w tym niebezpiecznych, w miejscach do tego nie wyznaczonych.

## § 5

## Zasady kształtowania ładu przestrzennego

1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie utrzymuje się dotychczasowe zagospodarowanie ,i użytkowanie terenu.
2. Przy lokalizacji budynków obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz przepisów odrębnych.
3. Zakaz realizacji dachów o kącie nachylenia większym niż 45°, za wyjątkiem terenów dla których ustalenia szczegółowe określają inaczej.
4. Obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi przeciwległych połaci dachowych.
5. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci dachowych względem kalenicy.
6. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.
7. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki elewacji.
8. Zakaz realizacji trwałych ogrodzeń w terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg.
8. Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych blaszanych i z tworzyw sztucznych.
9. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem punktów sprzedaży prasy.
10. Zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garaży.
11. Zakaz realizacji reklam wolnostojących w liniach rozgraniczających dróg, na ogrodzeniach i powyżej gzymsów budynków.
12. Na budynkach o funkcji mieszkalno-usługowej i usługowej dopuszcza się realizację elementów informacji wizualnej o pow. do 2 m² (reklamy, szyldy, logo) w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem UC(34) i P(34), dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
13. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury typu: oświetlenie, lampy, ławki, kosze na śmieci.

## § 6

## Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się przekształcenia nieruchomości w drodze scaleń i podziałów dla umożliwienia zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi.
2. Obowiązek zapewnienia do wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
4. Dopuszcza się zmniejszenie wielkości działek w przypadku, gdy w wyniku podziału działki do osiągnięcia minimalnej powierzchni brakuje nie więcej niż 10% powierzchni.
5. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek - 18m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej.
6. Orientacyjny podział działek przedstawiony na rysunku planu nie jest obowiązujący.
7. Podział działek w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych na warunkach zarządzającego drogą.
8. Dopuszcza się podział działek na uzupełnienie powierzchni nieruchomości.

## § 7

## Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Utrzymuje się istniejące sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.
2. Ustala się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem przepisów odrębnych, a przy braku takiej możliwości dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w innych terenach.
3. Przebieg sieci infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu jest orientacyjny i może ulec zmianie.
4. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się utrzymanie indywidualnych ujęć wody;
   3) obowiązek wyposażenia projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
5. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
   1) obowiązek realizacji i rozbudowy sieci kanalizacyjnej w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie,
   2) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;
   3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta;
   4) utrzymuje się istniejący system kanalizacji dla ścieków przemysłowych w obszarze oznaczonym symbolem P(34).
   5) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych (w rozumieniu §3 ust.1 pkt 12) do miejskiego systemu oczyszczania na warunkach określonych przez administratora systemu;
6. W zakresie **gospodarki cieplnej** ustala się:
   1) gospodarka cieplna winna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w programie zaopatrzenia miasta w ciepło;
   2) dopuszcza się indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło;
   3) obowiązuje zakaz stosowania paliw stałych wysokoemisyjnych.
7. 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.

8. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach administratora sieci;
   2) dopuszcza się realizację nowych urządzeń, obiektów i sieci elektroenergetycznych;
   3) obowiązek kablowania sieci energetycznych.
9. W zakresie **obsługi teletechnicznej** ustala się:
   1) obsługa teletechniczna z sieci teletechnicznej;
   2) obowiązek realizacji nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowy istniejących w systemie kablowym.
10. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w programie gospodarki odpadami uchwalonym dla miasta Nowego Sącza.
11. W zakresie **komunikacji** ustala się:
   1) utrzymuje się istniejące drogi publiczne z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
   2) utrzymuje się istniejące drogi wewnętrzne nie wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
   3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu;
   5) wskaźniki dotyczące miejsc postojowych realizowanych w granicach działki dla:
      a) usług lokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca,
      b) usług administracji- min.30 miejsc/100 zatrudnionych,
      c) usług handlu – min.3 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży, w tym usług handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000m² – min.4 miejsca/100m² powierzchni sprzedaży,
      d) usług gastronomii – min. 30 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych,
      e) produkcji – min.4 miejsca/10 zatrudnionych,
      f) inne usługi – min.2 miejsca/100m² powierzchni użytkowej.

## ROZDZIAŁ III

## USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

### Ustalenia dla terenów mieszkaniowych i mieszkalno-usługowych

### § 8

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami:
**1 MN(34)** – pow. ok.0,41 ha,
**2 MN(34)** – pow. ok.0,51 ha.
Ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
   2) Realizacja budynków oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków na zasadach:
      a) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
      b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.
   3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży o kubaturze łącznej do 150 m³ i wysokości do 5 m wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkalnej;
   4) Obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
   5) Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż – 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej i 450 m² dla zabudowy bliźniaczej;
   6) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7, ust.11, pkt 5.

2.**Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - „Nowa Kolonia”** oznaczony symbolem **1 MW(34)** – pow. ok. 2,90 ha.
Ustala się:

4) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
4) Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, w której wszelkie roboty budowlane wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością przebudowy i rozbudowy na zasadach:
    a) dopuszcza się zagospodarowanie poddaszy na cele mieszkaniowe pod warunkiem doświetlenia pomieszczeń oknami połaciowymi rozmieszczonymi regularnie,
    b) dopuszcza się dobudowę murowanych wiatrołapów do ścian szczytowych budynków pod warunkiem zharmonizowania ich formy z formą architektoniczną budynków,
    c) obowiązek zastosowania jednakowego dla każdego z budynków materiału przy wymianie pokrycia dachowego,
    d) obowiązek zachowania istniejących podziałów elewacji oraz historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej.
3) Zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług;
4) Dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych jako zblokowanych według projektu zagospodarowania obejmującego całe założenie na warunkach:
    a) długość budynków nie powinna przekraczać 15m,
    b) szerokość budynków nie powinna przekraczać 8m,
    c) wysokość budynków nie może przekraczać 6m,
    d) forma dachów powinna nawiązywać do formy dachów budynków mieszkaniowych.
5) Obowiązek zachowania min. 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
6) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w oparciu o projekt zagospodarowania całego założenia.

3.**Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony symbolem **2 MW(34)**–pow. 1,17 ha.
Ustala się:

6) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
6) Dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku usługowego z możliwością jego przebudowy;
6) Wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
6) Dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych jako zblokowanych według projektu zagospodarowania obejmującego całe założenie na warunkach:
    a) długość budynków nie powinna przekraczać 15m,
    b) szerokość budynków nie powinna przekraczać 8m,
    c) wysokość budynków nie może przekraczać 6m,
    d) forma dachów powinna nawiązywać do formy dachów budynków mieszkaniowych.
6) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
6) Obowiązek realizacji minimum jednego miejsca postojowego na mieszkanie.

4.**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone symbolami:
**1 MN/U(34)**– pow. ok. 1,41 ha,
**2 MN/U(34)**– pow. ok. 1,60 ha,
**3 MN/U(34)**– pow. ok. 0,14 ha.
Ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową;
2) Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
3) Dopuszcza się realizacje nowych budynków;
4) Wysokość budynków nie może przekraczać 9 m;

5) Zakaz realizacji składów otwartych;
6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
7) Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż – 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej i 450 m² dla zabudowy bliźniaczej;
8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7, ust.11, pkt 5.

5.**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczony symbolem **4 MN/U(34)**– pow. ok. 0,81 ha.

1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową;
2) Realizacja budynków oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków na zasadach:
   a) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
   b) kubatura budynków usługowych nie może być mniejsza niż 1000m³.
3) Zakaz realizacji składów otwartych;
4) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
5) Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż – 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej i 450 m² dla zabudowy bliźniaczej;
6) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7, ust.11, pkt 5.

## Ustalenia dla terenów usług i produkcji

## § 9

1. **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **1 U(34)** – pow. ok. 0,84 ha.
Ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – usługi;
2) Realizacja budynków oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków na zasadach:
   a) wysokość nie może przekraczać 12 m,
   b) kubatura nie może być mniejsza niż 1000 m³.
3) Zakaz realizacji składów otwartych;
4) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
5) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7, ust.11, pkt 5.

2.**Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **2 U(34) –** pow. ok. 0,72 ha.
Ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową;
2) Realizacja budynków oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków na zasadach:
   a) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
   b) kubatura nie może być mniejsza niż 1000 m³.
3) Zakaz realizacji składów otwartych, za wyjątkiem usług handlu zielenią ogrodową;
4) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
5) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7, ust.11, pkt 5.

3.**Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **3 U(34) –** pow. ok. 0,26 ha.
Ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową;
2) Realizacja budynków na zasadach:

a) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
b) kubatura nie może być mniejsza niż 1000 m³.

3) Zakaz realizacji składów otwartych;
4) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
5) Obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wielopiętrowej o szerokości minimum 5 m, wzdłuż terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 2MN(34);
6) Obowiązek zachowania wymaganych odległości od sieci energetycznej średniego napięcia;
7) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7, ust.11, pkt 5.

4.**Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²** oznaczony symbolem **UC(34) –** pow. ok. 7,16 ha.
Ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – usługi handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², gastronomii, usługi sportu, rekreacji i kultury;
2) Realizacja obiektów na zasadach:
   a) architektura budynków winna być jednorodna w zakresie form dachów, podziałów elewacji, materiałów elewacyjnych,
   b) wysokość budynków nie może przekraczać 15m.
3) Obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
4) Dopuszcza się realizację elementów informacji wizualnej na zasadach:
   a) powierzchnia reklam na budynkach nie może przekroczyć 20% powierzchni elewacji frontowej,
   b) realizacja nie więcej niż 3 masztów z reklamą o wysokości do 12m.
5) Zakaz realizacji składów otwartych;
6) Obowiązek zachowania min. 20% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
7) Obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wielopiętrowej o szerokości minimum 10 m, wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MW(34), 2MW(34), 2MN(34).
8) Obowiązek realizacji pełnego ogrodzenia o wysokości min. 2m od terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami: 1MW(34), 2MW(34), 2MN(34);
9) Obowiązek zachowania wymaganych odległości od sieci energetycznej średniego napięcia;
10) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7, ust.11, pkt 5;
11) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w podpiwniczeniu i przyziemiu budynków;
12) Dostęp do terenu od strony drogi oznaczonej symbolem 3KDl(34) na warunkach zarządzającego drogą oraz drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 1.KDw(34) i 2KDw(34).

5.**Teren obiektów produkcyjnych** oznaczony symbolem **P(34) –** pow. ok. 9,66 ha.
Ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – produkcja;
2) Dopuszcza się realizację usług towarzyszących;
3) Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych budynków;
4) Wysokość budynków nie może przekraczać 15m, za wyjątkiem urządzeń technologicznych;
5) Dopuszcza się realizację elementów informacji wizualnej na zasadach:
   a) powierzchnia reklam na budynkach nie może przekroczyć 20% powierzchni elewacji frontowej,
   b) realizacja nie więcej niż 3 masztów z reklamą o wysokości do 12m.
6) Utrzymuje się bocznice kolejowe z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się ich rozbiórkę;
7) Obowiązek zachowania min. 10% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami

określonymi w § 7, ust.11, pkt 5.

**Ustalenia dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 10**

1. **Teren komunikacji** oznaczony symbolem **KDz (34)** – pow. ok. 0,12 ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
3) Dopuszcza się realizację urządzeń związanych z potrzebami obsługi i zarządzania drogą;
4) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
6) Dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie drogi na środowisko, takich jak ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna.

2. **Teren komunikacji** oznaczony symbolem **1 KDl(34)** – pow. ok.0,04 ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
2) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
3) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

3. **Teren komunikacji** oznaczony symbolem **2 KDl(34)** – pow. ok.0,38 ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej zawierająca elementy:
   a) jezdnia o szerokości min.6 m,
   b) chodniki,
   c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m;
3) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
4) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

4. **Teren komunikacji** oznaczony symbolem **3 KDl (34)** – pow. ok. 1,28 ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej zawierająca elementy:
   a) jezdnia o szerokości min. 6 m,
   b) chodniki,
   c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 30 m;
3) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
4) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

5. **Teren komunikacji** oznaczony symbolem **4 KDl (34)** – pow. ok. 0,50 ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej zawierająca elementy:
   a) jezdnia o szerokości min. 6 m,
   b) chodniki,
   c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 25m;
3) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
4) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

6. **Teren komunikacji** oznaczony symbolem **1 KDd (34)** – pow. ok. 0,19 ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej zawierająca elementy:
   a) jezdnia o szerokości min.5 m,
   b) chodniki,
   c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu;
3) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

7.**Tereny komunikacji** oznaczone symbolami:
**2 KDd(34)** – pow. ok. 0,16 ha,
**5 KDd(34)** – pow. ok. 0,20 ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej zawierająca elementy:
   a) jezdnia o szerokości min.5 m,
   b) chodniki,
   c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu;
3) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

8.**Tereny komunikacji** oznaczone symbolami:
**3 KDd(34)** – pow. ok. 0,12 ha,
**4 KDd(34)** – pow. ok. 0,25 ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej zawierająca elementy:
   a) jezdnia o szerokości min.5 m,
   b) chodniki,
   c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m dla 3 KDd(34) i 12m dla 4 KDd(34);
3) Obowiązek realizacji placu do zawracania o wymiarach 15x15 m na zakończeniu ulicy;
4) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

9.**Tereny komunikacji** oznaczone symbolami:
**1 KDw (34)** – pow.ok. 0,32 ha,
**2 KDw (34)** – pow.ok. 0,27 ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – droga klasy wewnętrznej zawierająca elementy:
   a) jezdnia o szerokości min. 5m,
   b) chodniki,
   c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
2) Szerokość w liniach rozgraniczających –min. 12 m;
3) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

10.**Tereny komunikacji** oznaczone symbolami:
**1 KS (34)** – pow. ok. 0,14ha,
**2 KS (34)** – pow. ok. 0,14ha,
**3 KS (34)** – pow. ok. 0,08ha.
Ustala się:
1) Przeznaczenie terenu – parking;

2) Obowiązek zagospodarowania terenu zielenią na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu oznaczonego symbolem 2KS(34) i 3KS(34);

11.**Teren urządzeń elektroenergetycznych i obsługi komunikacji** oznaczony symbolem **1 E/KS (34)** – pow. ok. 0,15ha,

Ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – stacja transformatorowa, miejsca postojowe;
2) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej;
3) Dopuszcza się rozbiórkę stacji transformatorowej i realizację miejsc postojowych w ramach obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², przewidzianego w terenie oznaczonym symbolem UC(34).

**§ 11**

Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związaną ze zmianą przeznaczenia terenów, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717, z późniejszymi zmianami):

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN(34) w wysokości 5 %,
2) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN(34) i U(34) w wysokości 20 %,
3) dla terenów oznaczonych symbolem UC(34) w wysokości 30 %,
4) dla terenów oznaczonych symbolem P(34) w wysokości 30%,
5) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

## ROZDZIAŁ IV
## PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

**§ 12**

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

**§ 13**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Nowego Sącza.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

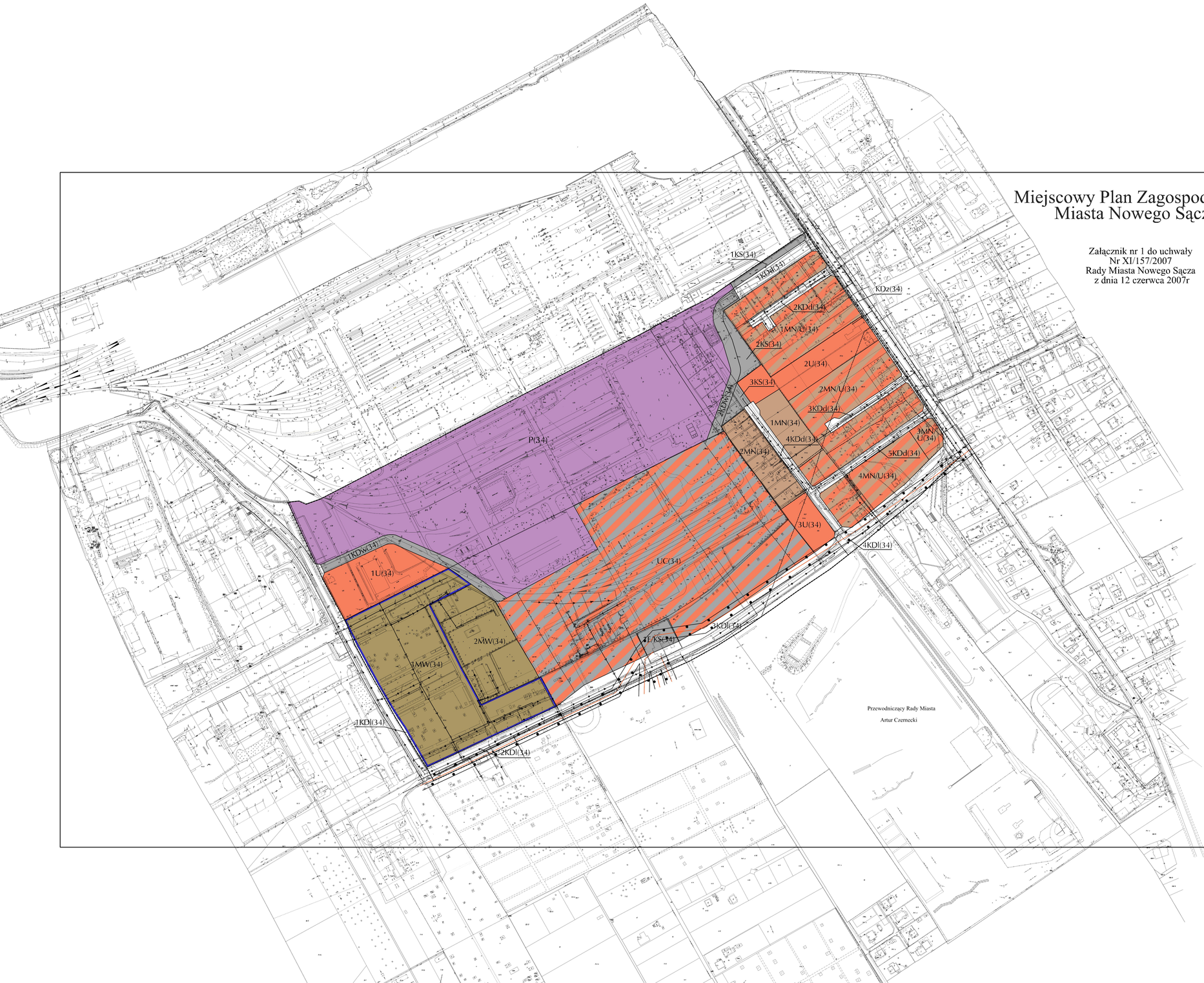
***Przewodniczący Rady Miasta***
***(-) Artur Czernecki***

# Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 34"

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XI/157/2007
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 12 czerwca 2007r

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

SKALA 1:2000




## RYSUNEK PLANU

### LEGENDA

TERENY ZAINWESTOWANE

- MN(34) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW(34) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN/U(34) Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MW/U(34) Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U(34) Tereny zabudowy usługowej
- UC(34) Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m$^2$
- P(34) Tereny obiektów produkcyjnych

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA

- KDz(34) Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDl(34) Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDd(34) Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDw(34) Tereny dróg wewnetrznych
- KS(34) Tereny komunikacji
- E/KS(34) Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- Sieć wodociągowa
- Sieć kanalizacyjna
- Sieć gazowa
- Linia energetyczna średniego napięcia ze strefą

OZNACZENIA INNE

- Granica opracowania
- Linia rozgraniczająca tereny
- Strefa ochrony konserwatorskiej
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia orientacyjna podziału działek
- Strefa zasilania głównego zbiornika wód podziemnych GZWP437 - cały obszar

Urząd Miasta Nowego Sącza
Wydział Architektury,
Planowania Przestrzennego i
Rozwoju Miasta 2007

**Załącznik Nr 2**
do Uchwały Nr XI/157/2007
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 12 czerwca 2007r.

# Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowy Sącz – 34”

1. Uwaga do terenu oznaczonego w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego symbolem UC(34), zawierająca protest kupców zrzeszonych w Kongregacji Kupieckiej w Nowym Sączu przeciw projektowi budowy obiektu wielkopowierzchniowego w obrębie ulic Nawojowskiej i 29 Listopada **– nie uwzględniona.**
   Kongregacja Kupiecka swój protest uzasadnia tym, że planowana inwestycja spowoduje utrudnienia w ruchu komunikacyjnym, a zwiększony ruch samochodowy wywoła zwiększoną emisję spalin.
   Tereny objęte projektem planu „Nowy Sącz 34” w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do końca 2002 r. (uchwała Rady Miejskiej Nowego Sącza nr VI/54/94 z 29. 11. 1994 r.) przeznaczone były, z wyłączeniem zespołu „Nowej Kolonii i jej sąsiedztwa, na przemysł, składy, magazyny oraz działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym i usługowym. Tereny na południe od ul. 29 Listopada, w wymienionym wyżej planie wyznaczone zostały dla działalności usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym. Ustalenia tego planu kontynuowały rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta z 1980 r., który przyjął generalnie dla terenów na południe od linii kolejowej funkcję produkcyjną i usługową. Konsekwencją tego rodzaju przeznaczenia terenów są uciążliwości wynikające tak z funkcji obiektów jak i ich obsługi komunikacyjnej.
   Przebiegające procesy inwestycyjne na terenie miasta w ostatnich latach a także konieczność ograniczenia zabudowy na terenach zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi i osuwaniem się gruntu wymagały dokonania korekt w kierunkach rozwoju miasta. Stąd „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza” zakłada intensywny rozwój mieszkalnictwa w południowej części miasta, w której wymienione wyżej zagrożenia nie występują. Dla obsługi tej części miasta celowe jest stworzenie warunków dla realizacji ośrodka usługowego. Możliwości takie stwarzają tereny niezabudowane i zdegradowane tereny poprodukcyjne w rejonie ulicy 29 Listopada.
   Koncentracja usług i dopuszczenie lokalizacji w tym rejonie obiektu handlowego wielkopowierzchniowego wymaga stosownych rozwiązań komunikacyjnych. Pożądany system komunikacyjny zapewniający powiązania wewnątrz miasta oraz jego dostępność z zewnątrz założony jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”. Realizacja dróg nie nadąża jednak za intensywnym rozwojem wielu przedsięwzięć tak w zakresie mieszkalnictwa jak i przedsiębiorczości. Doprowadzenie do równowagi między zadaniami realizowanymi przez podmioty gospodarcze a realizowaną przez miasto infrastrukturą techniczną i komunikacyjną może nastąpić, przy obecnych możliwościach finansowych miasta, jedynie drogą zablokowania

wielu przedsięwzięć inwestycyjnych.

2. Uwaga do terenu oznaczonego symbolem 3 KDl(34) zawierająca sprzeciw wobec wyznaczonego w projekcie planu poszerzenia ulicy 29 Listopada kosztem działki nr 120 – **uwzględniona.**
   W oparciu o koncepcję rozwiązania drogi zmniejsza się linie rozgraniczające drogi 3 KDl(34) na odcinku od ul. Nawojowskiej do ul. Żwirki o 5,0 m, ustalając szerokość w liniach rozgraniczających 25 m., tym samym utrzymuje się ustalenia obowiązującego do końca 2002 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego odcinka drogi.

3. Uwaga do terenu oznaczonego symbolem UC(34) zawierająca protest grupy kupców nowosądeckiech przeciw realizacji dużych inwestycji handlowych, oświatowych, kulturalnych na obrzeżu miasta **– nie uwzględniona.**
   Zdaniem kupców lokalizacje w mieście wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powoduje zamieranie centrum miasta.
   Nowy Sącz posiada złożoną strukturę funkcjonalno – przestrzenną, której centrum stanowi reprezentacyjne Stare Miasto otoczone historycznymi przedmieściami, sąsiadującymi ze współczesnymi osiedlami mieszkaniowymi. Przy drogach wylotowych z miasta i w rejonie dworca PKP rozwija się funkcja produkcyjna i usługowa a na obrzeżu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rozwój miasta spowodował zainwestowanie coraz to nowych, wolnych terenów w sposób, który odpowiadał aktualnym potrzebom mieszkańców i trendom w budownictwie. Pewne obszary miasta posiadają więc swój odrębny charakter, który wymaga odmiennej polityki przestrzennej.
   Historyczne, reprezentacyjne centrum miasta stanowi zespół o ogromnym potencjale do wykorzystania w rozwoju społecznym i gospodarczym miasta. Pobudzenie rozwoju wymaga jednak wyjątkowych zabiegów, z uwagi na specyfikę zespołu (forma zabudowy, jej wartość kulturowa) i jego znaczenie dla miasta. Rozwiązania w tym zakresie zostaną określone w podjętym programie rewitalizacji.
   Działania sprzyjające rozwojowi usług w centrum, nie zahamują presji na realizację dużych ośrodków usługowych na obrzeżu miasta, z tego między innymi powodu, że tworzenie szerokiej oferty usług odpowiada na oczekiwania mieszkańców miasta.

4. Uwaga Kongregacji Kupieckiej w Nowym Sączu do terenu oznaczonego symbolem UC(34) zawierająca zarzut:
   a) powstania sprzeczności między ustaleniami projektu planu „Nowy Sącz 34" a założeniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza"- **bezzasadna.**
      Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego". Dlatego też przystąpiono do zmiany „Studium…" polegającej na dopuszczeniu lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego w rejonie ul. 29 Listopada.

   b) błędnej lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego przy drodze lokalnej, co nie zapewnia sukcesu ekonomicznego przedsięwzięcia- **bezzasadna.** Efekty ekonomiczne inwestorów nie są przedmiotem planu**.**

   c) braku stosownych analiz planistycznych np. w zakresie komunikacji, hałasu- **bezzasadna.** W ramach prac przedplanistycznych sporządzona została analiza

obsługi komunikacyjnej obszaru obejmująca obszar zamknięty obejściem południowym miasta, ulicą Nawojowską i Grunwaldzką. Sporządzone zostały również koncepcje przebudowy ulicy 29 – Listopada oraz ulicy Szczepanowskiego zapewniających dojazd do proponowanej w planie lokalizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska uciążliwość przedsięwzięcia musi ograniczać się do granic jego nieruchomości. Projekt planu ustala obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż granic obiektu.

d) ustalenia w projekcie planu za małej powierzchni biologicznie czynnej (20 %) - **nie uwzględniona.** Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych ustalana jest w planach zagospodarowania przestrzennego stosownie dla funkcji terenu i usytuowania na podobnych zasadach dla obszaru całego miasta. Przy powierzchni terenu przeznaczonego dla lokalizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego równej 7, 27 ha, powierzchnia zieleni musi stanowić minimum 1, 45 ha.

e) małej szczegółowości w zakresie rozwiązań komunikacyjnych, w tym dotyczących połączenia parkingów z drogą publiczną, ilości wjazdów i wyjazdów, szerokości dróg, zapewnienia widoczności i bezpieczeństwa, rodzaju nawierzchni, organizacji ruchu – **bezzasadna.** Wskazane szczegółowe rozwiązania obsługi komunikacyjnej obszaru zawiera projekt budowlany przedsięwzięcia, który musi uwzględniać warunki określone przez zarządzającego drogami w mieście, tj. Miejski Zarząd Dróg, Taki warunek ustalony jest w projekcie planu.

f) pominięcia rozwiązań umożliwiających korzystanie z obiektu przez osoby niepełnosprawne- **bezzasadna.** Rozwiązanie zapewniające korzystanie z obiektu przez osoby niepełnosprawne musi zawierać, zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt budowlany inwestycji. Kwestionowany brak ustaleń nie leży w kompetencji planu.

Uwaga dotycząca zobowiązań publicznych (udział finansowy inwestora w przebudowie dróg prowadzących do wielkopowierzchniowego obiektu handlowego) wprawdzie wykracza poza kompetencje planu ale jest słuszna. Inwestor zobowiązał się do wykonania z własnych środków przebicia ulicy 29 Listopada do ulicy Jana Pawła II, co usprawni obsługę komunikacyjną obszaru.

**5.** Uwaga Polskiego Związku Działkowców w Nowym Sączu do terenu oznaczonego symbolem UC(34) dotycząca działek nr 4/3, 6/5, i 6/6 w obrębie 95 dotycząca przeznaczenia tych działek, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, na ogrody działkowe - **nie uwzględniona.**
W planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do końca 2002 r. (uchwała Rady Miejskiej Nowego Sącza nr VI/54/94 z 29. 11. 1994 r.) działki j.w. przeznaczone były na zieleń urządzoną. Plan nie przewidywał utrzymania na tym terenie ogrodów działkowych.

**6.** Uwaga do terenu oznaczonego symbolem UC(34) zgłoszona przez Firmę Prawniczą „Wójcik i Złotnik" w Krakowie, dotycząca :

a) zasadności zmiany ustaleń projektu planu „Nowy Sącz 34" w kontekście uwzględnienia zasady zrównoważonego rozwoju- **bezzasadna.**
Zasadą przyjętą przy konstruowaniu założeń „Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza" jak i ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego jest zasada zrównoważonego rozwoju. Ustalenia dokumentów planistycznych są wypadkową z jednej strony uwarunkowań, wynikających między innymi z cech środowiska, istniejącego i projektowanego zainwestowania i potrzeb mieszkańców a z drugiej strony zamierzeń inwestorów.
Nowy Sącz jest ośrodkiem obsługi o randze ponadlokalnej, którego oddziaływanie, także z uwagi na położenie w strefie przygranicznej, wykracza poza granice powiatu.
Dlatego też oferta w zakresie usług obejmuje różne formy działalności, w tym duże zespoły usługowe i wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Stworzenie możliwości dla realizacji ośrodków usługowych poza centrum miasta ma służyć także lepszej obsłudze mieszkańców dzielnic peryferyjnych.

b) braku możliwości poprawnego skomunikowania obszaru i włączenia planowanego przedsięwzięcia w system komunikacyjny miasta **- bezzasadna.**
Koncentracja usług i dopuszczenie lokalizacji w rejonie ulicy Nawojowskiej i 29 Listopada obiektu handlowego wielkopowierzchniowego wymaga stosownych rozwiązań komunikacyjnych. Pożądany system komunikacyjny zapewniający powiązania wewnątrz miasta oraz jego dostępność z zewnątrz założony jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta". Jego realizacja nie nadąża jednak za intensywnym rozwojem wielu przedsięwzięć tak w zakresie mieszkalnictwa jak i przedsiębiorczości. Doprowadzenie do równowagi między zadaniami realizowanymi przez podmioty gospodarcze a realizowaną przez miasto infrastrukturą techniczną i komunikacyjną może nastąpić jedynie drogą zablokowania wielu przedsięwzięć inwestycyjnych.
W ramach prac przedplanistycznych sporządzona została analiza obsługi komunikacyjnej obszaru obejmująca obszar zamknięty obejściem południowym miasta, ulicą Nawojowską i Grunwaldzką. Sporządzone zostały również koncepcje przebudowy ulicy 29 – Listopada oraz ulicy Szczepanowskiego zapewniających dojazd do proponowanej w planie lokalizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego.

**c)** negatywnych skutków lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na sieć małych placówek handlowych w okolicy. Lokalizacja wielkopowierzchniowego obiektu handlowego ma wpływ na funkcjonowanie sieci handlowej nie tylko w bliskim sąsiedztwie. Realizacja dużych obiektów handlowych nie jest jednak tylko lokalną, sądecką specyfiką. Wielkopowierzchniowe, często wielofunkcyjne obiekty usługowe są obecne w większości miast. Najczęściej wychodzą one naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i postrzegane są jako świadectwo gospodarczego rozwoju obszaru. W posiadanych przez miasto dokumentach:

- „Studium rozwoju wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w kontekście planowanego rozwoju miasta, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia interesów i potrzeb konsumentów miasta Nowego Sącza" wykonanego w 2002 r. przez „Eurotest" Gdańsk oraz
- „Prognoza skutków budowy wielkopowierzchniowego obiektu handlowego w Nowym Sączu przy ul. Węgierskiej" opracowanej w 2003 r. przez „LEM PROJEKT" w Krakowie

sformułowane są wnioski, które proponują politykę przestrzenną miasta w zakresie realizacji obiektów handlowo- usługowych. Jej wdrożenie może ograniczyć skutki lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na tradycyjną sieć handlową. Wyniki wymienionych analiz brane są pod uwagę w sporządzanych

dokumentach planistycznych.

**7.** Uwagi do ustaleń projektu planu „Nowy Sącz 34” zawierające zarzuty i wątpliwości do:

a) granic obszaru objętego planem, które uniemożliwiają rozwiązanie problemów komunikacyjnych spowodowanych lokalizacją galerii-**bezzasadna**
Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala zasady jakim powinny odpowiadać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, co rzutuje na określenie granic obszarów objętych planem w sposób gwarantujący rozwiązanie wszystkich problemów wymaganych ustawowo. Plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”, które obejmuje obszar całego miasta w granicach administracyjnych. W „Studium ..” założony został system komunikacyjny zapewniający powiązania wewnątrz miasta oraz jego dostępność z zewnątrz. Realizacja dróg nie nadąża jednak za intensywnym rozwojem wielu przedsięwzięć tak w zakresie mieszkalnictwa jak i przedsiębiorczości. Doprowadzenie do równowagi między zadaniami realizowanymi przez podmioty gospodarcze a realizowaną przez miasto infrastrukturą techniczną i komunikacyjną może nastąpić jedynie drogą zablokowania wielu przedsięwzięć inwestycyjnych.

b) poszerzenia ulicy 29 Listopada kosztem terenu stanowiącego własność prywatną a także powstanie uciążliwości wynikających ze zwiększenia się ruchu samochodowego (hałas, zanieczyszczenie powietrza) w wyniku realizacji galerii. Proponowane poszerzenie ulicy o tereny przylegające do niej od południa – **uwzględniona.**
W oparciu o koncepcję rozwiązania drogi zmniejsza się linie rozgraniczające drogi 3 KDl(34) na odcinku od ul. Nawojowskiej do ul. Żwirki o 5,0 m, ustalając szerokość w liniach rozgraniczających 25 m., tym samym utrzymuje się ustalenia obowiązującego do końca 2002 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego odcinka drogi. Dla uniknięcia koncentracji ruchu komunikacyjnego na ul. 29 Listopada projekt planu przewiduje rozbudowę ul. Szczepanowskiego, która w znaczący sposób zapewni obsługę wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

c) kontynuacji rozwiązań w kolejnych edycjach planów zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie przebiegu ulic (ul. Wigury) **–bezzasadna**
Tereny objęte projektem planu „Nowy Sącz 34” w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do końca 2002 r. (uchwała Rady Miejskiej Nowego Sącza nr VI/54/94 z 29. 11. 1994 r.) przeznaczone były, z wyłączeniem zespołu „Nowej Kolonii” i jej sąsiedztwa, na przemysł, składy, magazyny oraz działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym i usługowym. Tereny na południe od ul. 29 Listopada, w wymienionym wyżej planie wyznaczone zostały dla działalności usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym. Ustalenia tego planu kontynuowały rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta z 1980 r., który przyjął generalnie dla terenów na południe od linii kolejowej funkcję produkcyjną i usługową. Projekt planu „Nowy Sącz 34” usankcjonował istniejące zainwestowanie i utrzymuje zabudowę mieszkalną, co umożliwia jej prawidłowe funkcjonowanie i chroni prawnie przed negatywnym oddziaływaniem istniejących i projektowanych przedsięwzięć gospodarczych. Utrzymuje również ul. Wigury, która celem eliminacji ruchu kierującego się do obiektu wielkopowierzchniowego zostaje w projekcie planu przymknięta od strony ul. Szczepanowskiego.

d) powstania zagrożenia zalewaniem wodami opadowymi terenów w sąsiedztwie ulicy 29 Listopada na skutek parametrów tej ulicy **–bezzasadna.**
Rozwiązania techniczne drogi, w tym zabezpieczenie przed zalewaniem wodami opadowymi ustala projekt budowlany inwestycji. Zakwestionowany sposób realizacji drogi nie leży w kompetencji planu zagospodarowania przestrzennego.

e) ograniczenia swobodnego podziału nieruchomości w związku ze sporządzeniem planu zagospodarowania przestrzennego obszaru – **bezzasadna.**
Przepisy dotyczące sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obligują do określenia zasad podziału nieruchomości. Dlatego też projekt planu w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza przekształcenia nieruchomości w drodze scaleń i podziałów dla umożliwienia zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi.

f) celowości realizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego w kontekście jego wpływu na tereny sąsiadujące oraz funkcjonowanie komunikacji.
Nowy Sącz jest ośrodkiem obsługi o randze ponadlokalnej, którego oddziaływanie, także z uwagi na położenie w strefie przygranicznej, wykracza poza granice powiatu.
Dlatego też oferta w zakresie usług obejmuje różne formy działalności, w tym duże zespoły usługowe i wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Stworzenie możliwości dla realizacji ośrodków usługowych poza centrum miasta ma służyć także lepszej obsłudze mieszkańców dzielnic peryferyjnych.
Koncentracja usług i dopuszczenie lokalizacji w rejonie ulicy Nawojowskiej i 29 Listopada obiektu handlowego wielkopowierzchniowego wymaga stosownych rozwiązań komunikacyjnych. Pożądany system komunikacyjny zapewniający powiązania wewnątrz miasta oraz jego dostępność z zewnątrz założony jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”. Realizacja dróg nie nadąża jednak za intensywnym rozwojem wielu przedsięwzięć tak w zakresie mieszkalnictwa jak i przedsiębiorczości. Doprowadzenie do równowagi między zadaniami realizowanymi przez podmioty gospodarcze a realizowaną przez miasto infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, przy obecnych możliwościach finansowych miasta, może nastąpić jedynie drogą zablokowania wielu przedsięwzięć inwestycyjnych.
W ramach prac przedplanistycznych sporządzona została analiza obsługi komunikacyjnej obszaru obejmująca obszar zamknięty obejściem południowym miasta, ulicą Nawojowską i Grunwaldzką. Sporządzone zostały również koncepcje przebudowy ulicy 29 – Listopada oraz ulicy Szczepanowskiego zapewniających dojazd do proponowanej w planie lokalizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego.

**8.** Uwaga do terenu oznaczonego symbolem 2U(34) dotycząca przeznaczenia działki nr 95 w obrębie 63 na funkcje mieszkalno – usługowe - **uwzględniona.**

**Załącznik Nr 3**
do Uchwały Nr XI/157/2007
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 12 czerwca 2007r.

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na obszarze objętym ustaleniami planu związane są z przebudową dróg.

2. W zakresie inwestycji drogowych przewiduje się przebudowę dróg klasy dojazdowej o symbolach: 1KDd(34), 2KDd(34), 3KDd(34), 4KDd(34), 5KDd(34), dróg klasy lokalnej o symbolach: 1KDl(34), 2KDl(34), 3KDl(34), 4KDl(34)

3. Powyższe zadanie finansowane będzie częściowo z budżetu gminy, częściowo ze środków pozabudżetowych uzyskanych z innych źródeł np. fundusze unijne.